TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 16/2018 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefana Curadi

Professionista Delegato: Dott.ssa Roberta Vaselli

LOTTO 2					
BENE 2					
Ubicazione:	Pontedera (PI), Traversa di Via di Camone s.n.c.				
Descrizione sintetica:	Unità immobiliare per civile abitazione su due piani di circa 647 mq				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	L'immobile risulta libero				
Valore di perizia:	€ 517.920,00	**Perizia del: 01/07/2019**		**Ctu:**	Dott. Agr. Francesco Pardi
Prezzo base:	€ 110.250,00	**Offerta minima:**	€ 82.687,50		
Cauzione minima:	10% dell'offerta	**Rilancio minimo**	€ 2.000,00		
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA					
Professionista Delegato:	Dott. Roberta Vaselli, con studio in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, Tel. 050/578508, e-mail robertavaselli@robertavaselli.com - PEC roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet www.pisa.astagiudiziaria.com.				
Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati 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/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	***vendita telematica asincrona***				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it, sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	**20.01.2027**	**ore**	**13:00**	Telematica: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	**21.01.2027**	**ore**	**11:30**	Telematicamente presso Studio Commerciale Roberta Vaselli Piazza San Francesco n. 1, 56127 Pisa.	

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

OTTAVO ESPERIMENTO DI VENDITA

La Dott.ssa Roberta Vaselli, su delega alle operazioni di vendita del G.E., Dott. Giovanni Zucconi, del 22.11.2019, e successivi provvedimenti di rinnovo della Delega del 14.11.2023 e del 24.05.2026 del G.E., Dott. Marco Zinna, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 16/2018 R.G.E. promossa da [redacted] contro [redacted],

avvisa

che **l'inizio delle operazioni di vendita telematica è fissato per il giorno 21.01.2027 alle ore 11:30 e seguenti**, nelle quali si procederà alla vendita **senza incanto, con modalità puramente telematica ed asincrona** dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Si precisa che in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente Avviso e nell'Ordinanza di Delega.

L'eventuale gara si svolgerà in un lasso temporale di 5 (cinque) giorni con scadenza alle ore 17.00 del 5° giorno successivo all'avvio della gara.

Gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c. saranno svolti dal Professionista Delegato il **giorno 21.01.2027 alle ore 11:30 e seguenti presso il proprio studio** sito in Pisa (PI), Piazza San Francesco n. 1, luogo ove, con modalità telematiche, il Delegato sovrintenderà alle operazioni di vendita.

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto **per il giorno 11.01.2027** (10 giorni prima della data dell'asta).

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex. art 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato.

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Dott. Agr. Francesco Pardi, che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Lotto 2

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: 21.01.2027 ore 11:30 – 26.01.2027 ore 17:00

Descrizione del bene: **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - TRAVERSA DI VIA DI CAMONE S.N.C., PIANO T-1.**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da unità immobiliare per civile abitazione a due piani ubicata in Pontedera, via Traversa di via di Camone, facente corpo unico con altro fabbricato di diversa proprietà, attestato sulla via comunale denominata Traversa di Via di Camone, nonché da altro fabbricato a due piani, un tempo destinato a magazzino con annesso ex fienile, pozzo con esterno in muratura, il tutto in ampio resede esclusivo.

STATO D'USO E DI MANUTENZIONE*: *dall'esame esterno il Perito ha potuto rilevare che sia il fabbricato principale sia il magazzino ex rimessa di attrezzi ed il fienile sono costruzioni realizzate intorno agli anni '50 del secolo scorso in muratura ordinaria, con calce e mattoni dell'epoca. Non vi sono tracce di cemento armato. Le condizioni degli stessi manufatti sono precarie, gli immobili sono praticamente privi di infissi e porte di accesso. L'accesso interno al fabbricato è stato possibile per il Dott. Agr. Francesco Pardi solo in maniera limitata e parziale in quanto l'edificio è pericolante, con accesso vietato ed è in cattivo stato conservativo. A causa di ciò il Perito ha potuto effettuare solo un rilievo ed una misurazione esterna mentre all'interno è stato possibile scattare solo alcune foto perché l'immobile è risultato inaccessibile. Inoltre, come indicato dal Custode Giudiziario I.V.G. nella Relazione di prezzo base del 21.01.2026, gli immobili si trovano in pessimo stato di conservazione (diruti). Si segnala la presenza di folta vegetazione.

Confini: Traversa di Via di Camone, particella 62, particella 90, proprietà [redacted] e proprietà [redacted], s.s.a..

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI), Foglio 1, particella 810, subalterni 1-2-3-4, di seguito meglio descritti.
Si precisa che la particella 810 sub 3 è classificata "bene comune nono censibile" e rappresenta la corte - resede a comune dei subalterni 1-2-4 che sono i fabbricati ed il manufatto. La particella 810 subalterno 4, bene comune non censibile, è costituita da un pozzo con esterno in muratura, di vecchia costruzione.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CF	1	810	1		A4	2	11 vani		511,29 €	T-1	
CF	1	810	2		C2	1	70 mq		289,22 €		
CF	1	810	3		E						
CF	1	810	4		E						

Provenienza:

• Il compendio è stato acquistato dalla società esecutata nel corso del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

• Nel corso del ventennio c'è stata continuità nelle trascrizioni.

• Dopo il pignoramento l'assetto della proprietà è rimasto invariato.

Servitù, limitazioni d'uso: non risultano servitù o altre limitazioni d'uso.

Occupazione: l'immobile risulta libero ma inagibile.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia: il complesso immobiliare era stato interessato da un programma edilizio di completa ristrutturazione come da pratica edilizia n. 823/2014, per la quale il Comune di Pontedera rilasciò, il 23.12.2014, prot. 34573. Nell'ambito di tale operazione di ristrutturazione, in data 01.07.2015, è stata presentata comunicazione di inizio lavori per l'effettuazione di opere di straordinaria manutenzione ma oggi la concessione risulta scaduta. I lavori di cui sopra non sono mai iniziati e gli immobili si presentano in pessime condizioni. Sarà comunque possibile per il futuro acquirente, con spese ed oneri allo stato non preventivabili ed interamente a suo carico, richiedere agli Enti Competenti un nuovo titolo, concessione o pratica edilizia. Si precisa, inoltre, che l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985, la costruzione è antecedente all'01.09.1967, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici ma risulta, allo stato, inagibile.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Parti Comuni: non vi sono parti a comune con altre proprietà.

Vincoli ed oneri condominiali: non si é a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda, in ogni caso, a quanto specificatamente precisato nella Perizia dell'01.07.2019 del Dott. Agr. Francesco Pardi ed alla Relazione di prezzo base del Custode Giudiziario I.V.G. del 21.01.2026, entrambe depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, consultabili dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it, da considerarsi parte integrante del presente Avviso.

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

Lotto 2

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di €.110.250,00 (*euro centodiecimiladuecentocinquanta/00*);**
- **offerta minima €.82.687,50 (*euro ottantaduemilaseicentoottantasette/50*);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. € 2.000,00 (*euro duemila/00*).**

B. MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **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 predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura** che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo;
- Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato per la procedura, quale gestore della vendita telematica, la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla L.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- **La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo**. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- **Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.

- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che **la vendita del bene è soggetta ad IVA o Imposta di registro** con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente e verranno liquidate dall'Agenzia delle Entrate successivamente all'aggiudicazione, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.

  Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario, pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista, per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del relativo compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. Il professionista delegato è autorizzato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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.
- **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.**

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

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.

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

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

*****

C.1 - Presentazione in modalità telematica

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, **ovvero entro il giorno 20.01.2027**, 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 tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

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 procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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, ovverosia utilizzando

un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 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 **"*PROCEDURA ESECUTIVA N. 16-2018*"** con IBAN: **IT34 D063 7014 0000 0001 0009 853**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 16/2018 R.G.E., Lotto 2, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo <u>in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica</u>; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, <u>l'offerta sarà considerata inammissibile</u>.

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.

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 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 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.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (*16/2018 R.G.E.*);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (*Dott.ssa Roberta Vaselli*);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (*21.01.2027 ore 11:30*);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- **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);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto 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.

OFFERTE INEFFICACI

Saranno considerate inefficaci:

- ***le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;***
- ***le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;***
- ***le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.***

D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 21.01.2027 alle ore 11:30 e s.s. si procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata al professionista delegato presso il suo Studio in Pisa (PI), Piazza San Francesco n.1..

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 nell'ordinanza di Delega 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.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene venga 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 nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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) immediatamente successivo al termine della gara.

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.

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per il lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente, comunicando direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza (unitamente al verbale di vendita) con termine di 15 giorni per esprimere le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta e 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, rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione di **più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente** darà corso alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso). 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.

All'esito della gara tra gli offerenti, qualora l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore

dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta; se, invece, il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso 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, lo aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;

Sarà considerata come migliore 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 professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita informando il Giudice dell'Esecuzione.

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura precedentemente specificato nel presente Avviso, 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 esecutiva Immobiliare **"PROCEDURA ESECUTIVA N. 16-2018.**" con IBAN: **IT34 D063 7014 0000 0001 0009 853** (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 sempre intestato Procedura Esecutiva Immobiliare **"PROCEDURA ESECUTIVA N. 16-2018**".

Si precisa che, come comunicato dal Giudice delle Esecuzioni con proprio provvedimento del 21.07.2022, il termine di cui all'art. 585 c.p.c. per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario non soggiace alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale ex art. 1 L. n 742/1969.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il Professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le somme effettivamente sostenute e liquidate.

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.

In caso di ***inadempienza dell'aggiudicatario, cioè se il prezzo non è depositato nel termine stabilito****, si procederà ai sensi dell'****art. 587 c.p.c****.: 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.

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.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

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

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 riconosciutogli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Decreto di trasferimento

Il Delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento e trasmetterlo per la sottoscrizione del G.E. entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento.

La bozza dovrà indicare lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia (ove l'aggiudicatario sia coniugato) dichiarato dall'aggiudicatario persona fisica; qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella comunione, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo prezzo, copia della convenzione di separazione dei beni.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo 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 120 giorni dall'aggiudicazione), ovvero 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, 3° comma, c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

A seguito dell'esecuzione delle formalità di registrazione e trascrizione, il Delegato dovrà trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Offerta per persona da nominare

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.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Visite dell'immobile

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli stessi devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

L'immobile potrà essere visitato 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/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (16/2018 R.G.E.), e compilando i campi richiesti ovvero inviando una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com, www.pisa.astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell'immobile

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso

sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Pubblicità

*Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".*

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it, www.venditegiudiziarieitalia.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay;
- pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 11.11.2026

Il Professionista Delegato

