TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

TELEMATICA SINCRONICA MISTA

SETTIMO ESPERIMENTO

L'Avvocato Fabrizio POSSENTI (su delega del GE del 16 novembre 2018) a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. **112/2015** promossa da [redacted] contro:

[redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] codice fiscale [redacted],

e [redacted], nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] codice fiscale [redacted]

avvisa

che il giorno **25 febbraio 2027 alle ore 16,00 e seguenti**, presso e nel suo studio in Pisa, via Pasquale Paoli n. 25, svolgerà la **vendita telematica sincronica a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto di quanto appresso descritto relativamente al **lotto *sub*) 3** e meglio rappresentato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e successive integrazioni.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Lotto n. 3 – L'unità immobiliare sarà posta in vendita al prezzo base non inferiore di **euro 154.000,00 (euro centocinquantaquattromila e 00 centesimi)**. In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 3.500,00 (euro milleottocento e centesimi zero). Le offerte si considereranno inefficaci, ai sensi e per gli effetti tutti di cui all'art. 571, comma 2, cpc, se saranno inferiori al prezzo di euro 115.500,00 (euro centoquindicimilacinquecento e 00 centesimi).

- vista l'ordinanza del 20 marzo 2025 e quella integrativa del 16 aprile 2025 con funzione divisoria ereditaria e a seguito del decreto di trasferimento e assegnazione reciproca di immobili del 10 giugno 2026 (rep. n. 499/2026) e trascritta presso i RR.II. di Pisa in data 16 giugno 2026

al n. reg. part. 8976 si è proceduto al trasferimento e assegnazione della quota di un mezzo (1/2) della piena proprietà dell'unità immobiliare come di seguito meglio specificata e individuata in favore della signora [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] e residente in [redacted] ([redacted]), frazione [redacted], località [redacted] n. [redacted] (C.F. [redacted]), giusta perizia di stima supplementare a firma del geom. [redacted] del 20 gennaio 2025.

Descrizione dei beni

Lotto 3

- ***Bene n. 3)*** Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di un più ampio fabbricato residenziale, ubicato nel Comune di Vicopisano (PI), frazione Lugnano, località Foce Maschio n. 1.

All'unità immobiliare si accede direttamente da Via Provinciale Vicarese, inizialmente attraverso strada sulla quale dovrà essere costituita servitù di passo pedonale e carrabile, catastalmente identificata al C.T. da porzione delle particelle 752 e 767 e al C.F. dalla particella 315 subalterno 2 e successivamente da resede identificato dalla particella 675 subalterno 5, in comproprietà con la particella 675 subalterno 1.

Sul suddetto resede dovrà essere costituita servitù di passo a favore della particella 339 subalterno 1.

Il piano terra si compone di ingresso e ripostiglio sottoscala, oltre ad un locale ad uso cantina non direttamente comunicante ed accessibile dal resede citato in precedenza.

Il piano primo, accessibile sia da scale esterne che da scale interne, si compone di ampio ingresso/disimpegno, locale sgombero, altro locale.

Occupazione: Alla data della perizia, dalla lettura della stessa si ricava come l'immobile risultava essere occupato dal signor [redacted].

Confini: L'abitazione confina a nord con proprietà [redacted] - [redacted] (particella 340), a sud e a est con affaccio su proprietà [redacted] (particella 675 subalterno 5), ad ovest con proprietà [redacted] - [redacted] (particella 336 del foglio 16), salvo se altri.

Rappresentazione catastale: L'unità immobiliare è rappresentata al **Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano (PI)**, al ***foglio 23***, ***particella 339***, ***subalterno 2***, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale euro 442,39, piano T-1 e al ***foglio 23***, ***particella 339***, ***subalterno 5***, categoria F/1, consistenza 750 mq.

Si precisa, altresì, che l'atto di pignoramento colpisce anche la particella 753 del foglio 23; detta particella è stata, tuttavia, fatta oggetto di esproprio da parte del Comune di Vicopisano con atto ai rogiti del Notaio [redacted] del [redacted], repertorio n. [redacted], trascritto a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted] di particolare e successivi atti di integrazione e rettifica (Atto Notaio [redacted] del [redacted] repertorio n. [redacted], trascritto a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted] di particolare ed Atto – Notaio [redacted] del [redacted] repertorio n. [redacted], trascritto a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted] di particolare).

Provenienza: Dagli accertamenti del ventennio condotti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, così come emerge dalla stessa relazione di stima, risulta che al ventennio i beni di cui al presente lotto erano di proprietà del signor [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) in data [redacted], per esserne entrato in possesso in forza di

atto di compravendita ai rogiti Notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted], registrato a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted], trascritto a [redacted] il [redacted] al n. [redacted] di particolare.

Il signor [redacted] acquistava i beni identificati nel foglio 16 dalla particella 178 "b" e nel foglio 23 dalle particelle 2 "b" e 3 "b"; tali particelle, accese al catastato terreni, hanno assunto i rispettivi identificativi 316, 339 e 335.

Con tipo di frazionamento n. 48/1983 (in atti dal 19.4.1990) la particella 339 di mq. 2900 veniva frazionata generando, oltre a maggior consistenza, la particella 339 di mq. 210.

Con tipo di frazionamento n. 3.1/1986 (in atti dal 1.3.1993) la particella 473 di mq. 2690 veniva frazionata generando, oltre a maggior consistenza, la particella 473 di mq. 2460.

Con tipo di frazionamento n. 701.1/1992 (in atti dal 6.4.1993) la particella 316 di mq. 270 veniva frazionata e soppressa generando, oltre a maggior consistenza, la particella 335 di mq. 246.

Con costituzione catastale n. 3929.1/1984 del 29.9.1984 veniva censita al Catasto Fabbricati il subalterno 2 della particella 339.

Con tipo mappale n. 48996.1/2008 del 4.3.2008 la particella 473 veniva soppressa generando la particella 675; la particella costituita passava da fabbricato rurale a qualità ente urbano.

Con costituzione catastale n. 582.1/2008 del 12.3.2008 veniva censito al Catasto Fabbricati il subalterno 3 della particella 675 come cortile comune.

Con dichiarazione di successione apertasi in data 23.4.2010 a seguito della morte del signor [redacted], giusta dichiarazione registrata a [redacted] in

data [redacted] al n. [redacted] vol. [redacted], la propria quota veniva ereditata dai signori [redacted] e [redacted] per la quota di un mezzo indiviso dell'intero ciascuno.

A tal proposito si precisa che la signora [redacted], coniuge del signor [redacted], ha espressamente dichiarato di rinunciare all'eredità con atto ai rogiti del Notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted], registrato a [redacted] in data [redacted].

Con divisione catastale n. 598.1/2015 del 26.1.2015 il subalterno 3 della particella 675 veniva soppresso generando, oltre a maggior consistenza, il subalterno 4 della stessa particella.

Con variazione catastale n. 2768.1/2015 del 29.1.2015 veniva soppresso il subalterno 4 della particella 675 e con successiva costituzione catastale n. 63.1/2015 del 29.1.2015 veniva costituito il subalterno 5 come area urbana di mq. 750.

Servitù: Nell'atto ai rogiti del Notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted], relativo alla compravendita dell'abitazione posta al piano terreno del fabbricato e individuata dalla particella 339 subalterno 1, viene riportato quanto segue:

"Per accedere all'unità compravenduta viene costituita a favore della parte acquirente e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, servitù di passo a carico della residua proprietà della parte venditrice (porzione di lettera b della particella 339, definitiva 473)".

La particella 473 soppressa a seguito di tipo frazionamento è attualmente identificata dalle particelle 675 e 768.

Si fa presente che per l'accesso all'unità immobiliare in oggetto dovrà

essere mantenuta la servitù di passo insistente sulla particella 675 e più precisamente sul subalterno 5.

Per accedere al bene immobile in oggetto dovrà essere inoltre costituita servitù di passo gravante al C.T. su porzione delle particelle 752 e 767 del foglio 23 al C.F. sulla particella 315 subalterno 2.

Si fa, inoltre, presente che con Decreto della Regione Toscana n. 05293 del 29.8.1997, trascritto a Pisa il 20.5.1998 al n. 4640, è stato rilasciato il rinnovo della concessione mineraria per la coltivazione del giacimento di acqua minerale denominato "[redacted]" a favore di "[redacted]" e contro i signori [redacted] e [redacted].

All'interno del decreto è presente una planimetria allegata che delimita l'area oggetto della Concessione. Dalla consultazione del grafico è emerso che il bene immobile in oggetto ricade al di fuori di tale perimetro.

Situazione urbanistica: Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU [redacted] si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato e completamente ultimato in data antecedente al 1 settembre 1967.

In data 30.8.1985 è stata presentata dal signor [redacted] una domanda per il passaggio di una porzione di fabbricato da rurale a civile abitazione di cui alla P.E. 5912/85; all'interno del fascicolo non sono presenti comunicazioni da parte del Comune di Vicopisano che attesti l'esito della pratica.

L'area urbana identificata nel foglio 23 dalla particella 675 subalterno 5, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Vicopisano, ricade:

- Parte nel subsistema del monte - zona esclusiva funzione agricola di interesse paesaggistico (E4) ed è normato dall'articolo 32 delle N.T.A..
- Parte del tessuto residenziale di completamento in zona B2 - zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie a formazione recente con tessuto urbanistico ancora suscettibile di limitato sviluppo e completamento ed è normata dall'articolo 24 delle N.T.A..

Il tutto come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2018/023/DU rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 29.5.2018.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non essendo riusciti ad individuare uno stato legittimo che rappresenti l'unità immobiliare in oggetto, il raffronto con lo stato dei luoghi è stato effettuato prendendo come riferimento la planimetria catastale datata 29.9.1984; da tale raffronto si è riscontrata una sostanziale conformità, precisando comunque che la planimetria catastale risulta priva di qualsiasi misura.

Si precisa che la Concessione Edilizia n. 90/1977 che interessa la ristrutturazione del piano terra, viene rappresentata sia nella pianta che nel prospetto la scala esterna di accesso al piano primo; detta scala risulta avere una diversa conformazione rispetto a quanto rilevato.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di tutti i caratteristici impianti della civile abitazione, quale impianto termo-idrosanitario e adduzione gas,

impianto di condizionamento, impianto elettrico e impianto di scarico.

Da un esame visivo di tali impianti appaiono non conformi alle vigenti normative e per tale ragione necessitano di manutenzione e/o adeguamento.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica ma secondo quanto disposto dal D.M. 26.6.2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso.

- *Bene n. 6)* Fabbricato ad uso magazzino disposto su un solo livello (piano terra), ubicato nel Comune di Vicopisano (PI), frazione Lugnano, località Foce Maschio.

All'unità immobiliare si accede direttamente da Via Provinciale Vicarese, inizialmente attraverso strada sulla quale dovrà essere costituita servitù di passo pedonale e carrabile, catastalmente identificata al C.T. da porzione della particella 752 e al C.F. dalla particella 315 subalterno 2.

L'edificio, in pessimo stato di conservazione, si compone di un unico locale di forma pressoché rettangolare.

Occupazione: Alla data della perizia, dalla lettura della stessa si ricava come l'immobile risultava essere occupato da terzi senza titolo.

Confini: L'unità immobiliare confina a nord con proprietà [redacted] (particella 654) e con proprietà [redacted] - [redacted] (particella 653) a sud, a ovest e a est con proprietà [redacted] (particella 768 subalterno 3 e particella 464) salvo se altri.

Rappresentazione catastale: L'unità immobiliare è rappresentata al **Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano (PI)**, al ***foglio 23***, ***particella 768***,

subalterno 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 50 mq., rendita catastale euro 108,46.

Provenienza: Dagli accertamenti del ventennio condotti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, così come emerge dalla stessa relazione di stima, risulta che al ventennio il bene era di proprietà del signor [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) in data [redacted], per esserne entrato in possesso in forza di atto di compravendita ai rogiti Notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted], registrato a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted], trascritto a [redacted] il [redacted] al n. [redacted] di particolare.

Il signor [redacted] acquistava i beni identificati nel foglio 16 dalla particella 178 "b" e nel foglio 23 dalle particelle 2 "b" e 3 "b"; tali particelle, accese al catastato terreni, hanno assunto i rispettivi identificativi 316, 339 e 335.

Con tipo frazionamento n. 48/1983 (in atti dal 19.4.1990) la particella 339 di mq. 2900 veniva frazionata generando, oltre a maggior consistenza, la particella 473 di mq. 2690.

Con tipo di frazionamento n. 3.1/1986 (in atti dal 1.3.1993) la particella 473 di mq. 2690 veniva frazionata generando, oltre a maggior consistenza, la particella 473 di mq. 2460.

Con tipo mappale n. 48996.1/2008 del 4.3.2008 la particella 473 veniva soppressa generando la particella 675; la particella costituita passava da fabbricato rurale a qualità ente urbano.

Con costituzione catastale n. 582.1/2008 del 12.3.2008 veniva censito al Catasto Fabbricati il subalterno 2 della particella 675.

Con Dichiarazione di Successione apertasi in data 23.4.2010 a seguito della morte del signor [redacted], giusta dichiarazione registrata a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted] vol. [redacted], la propria quota veniva ereditata dai signor [redacted] e [redacted] per la quota di un mezzo indiviso dell'intero ciascuno.

A tal proposito si precisa che la signora [redacted], coniuge del signor [redacted], ha espressamente dichiarato di rinunciare all'eredità con atto ai rogiti del Notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted], registrato a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted].

Con tipo di frazionamento n. 4742.1/2015 del 22.1.2015 la particella 675 di mq. 2460 veniva frazionata generando, oltre a maggior consistenza, la particella 768 di mq. 1685.

Con variazione catastale n. 597.1/2015 del 26.1.2015 il subalterno 2 della particella 675 viene variato di identificativo e diventa il subalterno 1 della particella 768.

Servitù: Nell'atto ai rogiti Notaio [redacted] del repertorio [redacted] (atto di compravendita tra [redacted]) viene riportato quanto segue:

"La parte venditrice, per se e suoi aventi causa, si riserva il diritto di transito con qualsiasi mezzo, sopra il viottolo posto lungo il confine Ovest del mappale 2 sub, "B" del foglio 23, consentendo analogo diritto alla parte acquirente sopra il tratto del medesimo viottolo che costeggia il lato ovest del mappale 220 del foglio 23 rimasto in proprietà". Il mappale 2 sub. "B" (al quale fu attribuito il numero definitivo 335) è oggi rappresentato da porzione delle particelle 766 e 767 del foglio 23, mentre il mappale 220 è

oggi rappresentato da porzione della particella 752.

Nell'atto ai rogiti del Notaio [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted] viene riportato quanto segue:

"La parte acquirente prende atto che sulla strada di accesso ai beni in oggetto esiste in parte una servitù di passo regolarmente trascritta a favore del fondo di proprietà [redacted]. Sull'intero stradello predetto e per tutta la sua lunghezza la parte acquirente attribuisce alla parte venditrice diritto di passo e transito sino a quando apparterranno alla [redacted] gli appezzamenti di terreno serviti dallo stradello stesso e più precisamente quelli che risultano indicati dai mappali 178/A foglio 16 e 2/A e 3/A foglio 23; intendendosi tale concessione di diritto di passo eseguita a favore [redacted]".

Si fa, inoltre, presente che con Decreto della Regione Toscana n. 05293 del 29.8.1997, trascritto a Pisa il 20.5.1998 al n. 4640, è stato rilasciato il rinnovo della concessione mineraria per la coltivazione del giacimento di acqua minerale denominato "[redacted]" a favore di "[redacted]" e contro i signori [redacted] e [redacted]. All'interno del decreto è presente una planimetria allegata che delimita l'area oggetto della Concessione. Dalla consultazione del grafico è emerso che il bene immobile in oggetto ricade al di fuori di tale perimetro.

<u>Situazione urbanistica</u>: Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU [redacted] si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato e completamente ultimato in data antecedente al 1 settembre 1967.

Non essendo riuscito il CTU ad individuare uno stato legittimo che

rappresenti l'unità immobiliare in oggetto, il raffronto con lo stato dei luoghi è stato effettuato prendendo come riferimento la planimetria catastale datata 12.3.2008; da tale raffronto si è riscontrata una sostanziale conformità, precisando comunque che la planimetria catastale risulta priva di qualsiasi misura.

L'unità immobiliare in oggetto risulta priva di impianti.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica.

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

****

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 cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione per cui si è optato**. Le offerte dovranno essere presentate, con la modalità di seguito meglio indicata e specificata, **entro le ore 12.00 del giorno 24 febbraio 2027, presso lo studio dell'Avvocato delegato, in Pisa, via Pasquale Paoli numero civico 25 (tel. 347/4763011)**. Le offerte si considereranno inefficaci, ai sensi e per gli effetti tutti di cui all'art. 571, comma 2, cpc, se saranno inferiori al prezzo di euro 115.500,00 (euro

centoquindicimilacinquecento e 00 centesimi).

Offerta in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Pisa, via Pasquale Paoli n. 25.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, in marca da bollo da euro 16,00, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato ed 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere

allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del 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 stessa, come sopra meglio specificato ed indicato;
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'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).

Offerta in modalità telematica

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, cpc, 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, 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 di 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, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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, al seguente IBAN: IT 21 O 05232 14001 0000 0002 4370, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 112/2015 RGE, lotto n. 3, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto

corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, il 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, comma 2 del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato 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; 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 autorizzazione del Giudice Tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni

di vendita;

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

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di ¼ rispetto al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta (90) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione del delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento (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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di 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 oppure in caso di offerta con modalità analogica-cartacea un assegno circolare non trasferibile intestato a "P.E. 112/2015 Avvocato Fabrizio Possenti lotto n. 3";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo-valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 di 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 effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e/o 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*.

In riferimento alle **modalità di svolgimento della vendita** si stabilisce che:

- le buste contenenti le offerte su sopporto analogico-cartaceo e quelle contenenti offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato 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 giorno della vendita, il delegato rediga il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporti nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disponga la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente versi il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine

l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 cod. civ. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo saldo prezzo;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari siano restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;
- 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 cpc.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia.

I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 cpc.

Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificato del delegato così come di seguito meglio indicato: fabrizio.possenti@pecordineavvocatipisa.it.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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 cpc, 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, cpc.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, inoltre, gli offerenti:

- che, hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamenti con il custode tramite il PVP;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- che, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- che, per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge,

e rende noto:

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessione, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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, ance se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, 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 sino alla

approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

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

i) ai sensi dell'art. 560 cpc la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, in persona del suo legale rappresentante, *pro tempore*, Cosimo Erriquez, C.F. RRQ CSM 85R03 F376A, e-mail: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com – telefono fisso: 050/554790 – telefono mobile: 346/8748140 (esclusivamente per urgenze e giorni festivi).

Il Professionista delegato

Avv. Fabrizio Possenti