TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

telematica asincrona

Primo esperimento di vendita

nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 34/2026

L'avv. Benvenuto Salvatore Luigi su delega del GE Dr.ssa Curadi Stefana, a norma dell'art. 591bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 34/2026,

promossa da

…*Omissis*… contro …*Omissis*…;

AVVISA

che presso il proprio studio in Pisa, Piazza Mazzini n.1 il giorno **29 GENNAIO 2027 alle ore 11:00** e seguenti si procederà alla **vendita telematica asincrona** mediante l'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile posto in vendita in **LOTTO UNICO** descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO – BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Immobile ad uso carrozzeria incorporato in capannone che comprende anche il bene n. 2 della procedura esecutiva. La u.i. è composta al piano terreno da laboratorio, ingresso, ufficio, spogliatoio, 2 servizi con antibagno, ripostiglio, altro spogliatoio con areazione forzata, altro antibagno con areazione forzata, da 2 locali deposito documenti-accettazione, da locale magazzino e scala di accesso a soffitto non utilizzabile; al piano primo collegato da scala interna è composta da ufficio, ripostiglio e magazzino. Si accede per mezzo di resede a comune da strada pubblica via Napoli e da viale Europa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Immobile ad uso garage inserito in corpo di fabbrica comprendente anche la porzione immobiliare individuata al bene n. 1 della procedura esecutiva. La u.i. è composta da unico locale al

piano terra comunicante direttamente con il bene 1. Si accede anche da resede a comune esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

TITOLARITÀ.

Entrambi i suddetti beni, oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- …*Omissis*….

Entrambi i suddetti beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- …*Omissis*… (Proprietà 1/1).

CONFINI.

I beni esecutati confinano con proprietà …*Omissis*…, con …*Omissis*…, con proprietà …Omissis… salvo se altri.

CONSISTENZA.

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	799,68 mq	850,96 mq	1	850,96 mq	5,00 m	T - 1
Cortile	800,00 mq	800,00 mq	0,1	80,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**930,96 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**930,96 mq**		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenziona-le	Altezza	Piano
Autorimessa	50,78 mq	53,30 mq	1	53,30 mq	5,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**53,30 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**53,30 mq**		

La superficie è stata computata sugli elaborati grafici depositati presso gli Archivi Uffici comunali. Il cortile (resede a comune ai 2 beni pignorati) è stato computato interamente sulla consistenza del bene n.1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI.

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/10/1992** al **16/09/2013**	...*Omissis*... dal 16.10.1992 al 10.11.1995; ...*Omissis*... dal 10.11.1995 al 03.12.1999;...*Omissis*...dal 03.12.1999 al 16.09.2013	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 590 Categoria D7 Piano T-1
Dal **16/09/2013** al **16/04/2026**	...*Omissis*... propr. per 1/1 dal 16/09/2013 al 21/07/2021;...*Omissis*...propr.per 1/1 dal 21/07/2021 al 16/04/2026	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 590, Sub. 3 Categoria D7 Piano T-1

I beni compresi nella procedura e identificati con mappale 590 sub. 2 (Garage) e mappale 590 sub.3 (Capannone) sono entrambi derivati dall'originaria particella 590 categoria D/7 a seguito della Variazione catastale per divisione n. 36509.1/2013 del 16 settembre 2013 (Pratica PI 0107799) in atti da pari data. Si precisa che in forza della detta Variazione del 16.09.2013 è stata originata anche la u.i. ad uso resede rappresentata dalla particella 590 sub.1 quale bene comune non censibile senza rendita, comune ai suddetti subalterni 2 e 3 della particella 590.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/10/1992** al **16/09/2013**	...*Omissis*... dal 16.10.1992 al 10.11.1995;...*Omissis*... dal 10.11.1995 al 03.12.1999; ...*Omissis*... dal 03.12.1999 al 16.09.2013	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 590 Categoria D7 Rendita € 6.900,00
Dal **16/09/2013** al **16/04/2026**	...*Omissis*... propr. per 1/1 dal 16/09/2013 al 21/07/2021;...*Omissis*... propr. per 1/1 dal 21/07/2021 al 16/04/2026	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 590, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 54 Superficie catastale 67 mq Rendita € 251,00 Piano T

I beni compresi nella procedura e identificati con mappale 590 sub. 2 (Garage) e mappale 590 sub.3 (Capannone) sono entrambi derivati dall'originaria particella 590 categoria D/7 a seguito della Variazione catastale per divisione n. 36509.1/2013 del 16 settembre 2013 (Pratica PI 0107799) in atti da pari data. Si precisa che in forza della detta Variazione del 16.09.2013 è stata originata anche la u.i. ad uso resede rappresentata dalla particella 590 sub.1 quale bene comune non censibile senza rendita, comune ai suddetti subalterni 2 e 3 della particella 590.

DATI CATASTALI.

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Catasto Fabbricati:

- Fg. 1, part. 590, sub. 3. Cat. D/7, classe 2, Rendita € 7.636,00, piani T-1;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Catasto Fabbricati:

- Fg 1, part. 590, sub 2, Cat. C/6, classe 1, Consistenza 54 mq, sup. catastale 67 mq, rendita € 251,00, piano T.

CORRISPONDENZA CATASTALE.

Per entrambi i beni non sussiste corrispondenza catastale, in quanto non sono state aggiornate con procedura Docfa le modifiche interne associate alla C.i.l.a. 0020196-2022. Si precisa che i beni

sono inseriti nello stesso capannone e risultano comunicanti direttamente a seguito della predetta pratica edilizia.

STATO CONSERVATIVO.

Gli immobili pignorati si sono presentati alla data del sopralluogo del 27 maggio 2026 in buono stato di conservazione e di manutenzione.

PARTI COMUNI.

Con Variazione catastale per divisione n. 36509.1/2013 del 16.09.2013 (pratica PI0107799) è stata originata l'unità immobiliare ad uso resede rappresentata con l'identificativo particella 590 sub.1 quale bene comune non censibile ai subalterni 3 e 2 (beni oggetto della procedura) della particella 590.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.

Negli atti di provenienza al ventennio non si descrivono servitù, censi, livelli o usi civici; nè sono rilevate trascrizioni sulle visure ipotecarie dei beni pignorati. Si rilevano dallo stato dei luoghi 2 passi carrabili su via Napoli e 1 accesso da Viale Europa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Il fabbricato che comprende le u.i. pignorate è stato costruito a seguito di concessione edilizia del 1989; le strutture portanti sono in c.a. con copertura a struttura prefabbricata con travi ad Y; i solai sono in latero cemento; i muri di tamponamento sono di blocco di cemento del tipo facciavista; i servizi sono rivestiti e pavimentati con monocottura di ceramica; gli infissi in alluminio e metallo con parti in vetro; la scala interna rivestita in cotto; l'impianto elettrico con dichiarazione di conformità del 2009; i pavimenti interni in calcestruzzo cementizio monolitico; il fabbricato è dotato di impianto idraulico e di impianto di climatizzazione. Il terreno a resede è pavimentato nell'area d'ingresso da via Napoli e dotato di camminamenti nella parte destinata a verde.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si veda quanto riportato per il bene n.1 in quanto la u.i. è compresa in medesimo fabbricato artigianale.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Gli immobili al momento del sopralluogo del 27 maggio 2026 risultavano occupati dal debitore …*Omissis*…

Da interrogazione alla Agenzia delle Entrate di competenza risulta Contratto di Locazione registrato il 13/01/2021 e stipulato il 12/01/2021 con scadenza al 11/01/2027. Gli estremi del detto Contratto di Locazione, da interrogazione richiesta, corrispondono al n. 125 serie 3T e al n. id.tel. TZ421T000125000GG. Secondo quanto dichiarato dal creditore e dal debitore, nonché da quanto risulta dalla documentazione prodotta dal creditore, il contratto di locazione era funzionalmente collegato al contratto di affitto di ramo di azienda tra le stesse parti con scadenza naturale al 13 gennaio 2025. Cessato il contratto di affitto di ramo di azienda, sono stati riconsegnati gli immobili locati a parte debitrice e il contratto di locazione è stato risolto di diritto in ossequio alla clausola risolutiva espressa prevista nell'art. 2 del contratto di locazione.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA.

Secondo l'elaborato grafico del P.O.C. riportato sul sito del Comune di Ponsacco i beni immobili sono ricompresi in Tessuti pianificati come disciplinati dagli articoli 47 e 48 delle N.T.A. del P.o.c. in vigore sul territorio comunale. In conseguenza gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso consentite sono in elenco nei detti articoli 47 e 48 delle N.T.A. del P.O.C. in vigore al Comune di Ponsacco.

L'edificio nel quale sono compresi gli immobili pignorati, per quanto è stato presentato all'Esperto al momento dell'Accesso agli atti presso l'Ufficio Ediliza privata del Comune di Ponsacco del 20 maggio 2026, è stato interessato dalle seguenti pratiche:

- Concessione 90/89 prot. 5156 del 11.12.89 per Costruzione di fabbricato artigianale;
- Variante 80/1993 del 15.03.1993 prot.15526 - Variante C.E.90/89;
- Agibilità 6 del 31.01.1994 prot. 6816 del 7/05/1993;

- Concessione 38/99 prat.547/98 del 03.03.1999 per Modifica di prospetto;
- D.i.a. 194 del 15 maggio 2007 prot. 6949 per Modifiche interne;
- D.i.a 139/2009 del 20.04.2009 prot. 5874 per Modifiche interne;
- D.i.a 369/2009 del 10.11.2009 prot. 16635 per Costruzione di pensilina;
- D.i.a. 303/2010 prot.12906 del 06/08/2010 per Realizzazione depositeria automezzi;
- Autorizzazione 8/20017 per installazione di totem prot. 5385 del 03.03.2017 - Codice pratica 061/2017;
- C.i.l.a. prot. 20196 del 18.07.2022 per Modifiche interne.

Per quanto è stato prodotto dall'Ufficio Edilizia privata la C.I.L.A. del 18 Luglio 2022 costituisce l'ultima pratica edilizia inerente agli immobili esecutati.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE per il solo Bene n. 1.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per ciò che concerne la struttura e la distribuzione interna delle u.i. pignorate; sono invece presenti sul resede esterno piccoli manufatti con copertura metallica (alloggianti alcuni elementi tecnologici) che non sono autorizzati.

Non sono state prodotte dall'Archivio del Comune né sono state presentate dai debitori le Dichiarazioni di Conformità degli impianti termico ed idrico.

È stato trasmesso A.P.E. dal S.I.E.R.T. della Regione Toscana per il solo bene n.1 con scadenza individuata al 30.12.2030 (si veda allegato alla presente Relazione peritale).

Per quanto concerne i costi di adeguamento della demolizione dei manufatti non autorizzati essi sono stati considerati dal perito del Tribunale ai fini di un deprezzamento della stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni oggetto di procedura non appartengono a condominio.

Il terreno su cui sono stati edificati i beni immobili sopra descritti è pervenuto in piena proprietà alla …*Omissis*… per l'acquisto fattone dal Comune di Ponsacco (PI), in forza dell'atto di cessione di proprietà di cui all'atto ai rogiti del Notaio …*Omissis*… in data 04 ottobre 1989, Rep. 166.408/Racc. n. 14.159, trascritto a Livorno in data 18 ottobre 1989 al n. 7187 Reg. Part., con la precisazione che in tale atto la …*Omissis*…, aveva l'originaria ragione sociale …*Omissis*… e con la ulteriore precisazione che detto terreno ricadeva in area per insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971, con tutti i relativi requisiti, condizioni, vincoli e diritto di prelazione dell'Amministrazione Comunale, il tutto come analiticamente indicato anche nella nota di trascrizione del 18 ottobre 1989 al n. 7187 Re. Pert., cui espressamente si rinvia.

Prezzo base: € 462.000,00 (quattrocentosessantaduemila/00)
Offerta minima: € 346.500,00 (trecentoquarantaseimilacinquecento/00)
Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00).

Modalità di vendita asincrona telematica

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

B) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

C) Le offerte di acquisto devono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ex art.12 e 13 del D.M. 32/15. Coloro che hanno formulato l'offerta dovranno partecipare alle operazioni di vendita nel giorno ed all'ora stabiliti.

D) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.

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

Offerte in modalità telematica

1. Le offerte in via esclusivamente telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. L'avvocato non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte. Le offerte in via telematica devono essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

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

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

3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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);

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**ESECUZIONE IMM. PROC. ESEC. N. 34/2026**", **IBAN: IT88 N 05034 14022 0000 0000 4152** importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo;

5. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva imm. n. 34/2026, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni

che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato;

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di **€ 16,00** per la marca da bollo, che può essere pagata tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA-utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici e con le modalità ivi indicate all'indirizzo: **http://pst.giustizia.it**, seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. Per il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16/00 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

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.

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 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 (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 DLgs 149 del 2022. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altri soggetti giuridici, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'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 e 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 centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

n) se l'offerta è 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà 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. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all’offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l’offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure dal soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l’offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all’Unione Europea, copia del documento di soggiorno.
Qualora l’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 585 c.p.c., per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo

grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, sopra indicato, e verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente 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;
- in caso di presentazione di più offerte, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.
- **la gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 11:00 del giorno 03 febbraio 2027.** Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di dieci minuti - c.d. extra time - per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in

mancanza, nel **termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.
- l'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo;
- immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- l'aggiudicatario o l'assegnatario, possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al sottoscritto Delegato di procedere alla determinazione delle spese di procedura e ad autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura;
- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni

prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza, specificando le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito e il deposito del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato;

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita (**PEC: salvatoreluigibenvenuto@pec.ordineavvocatilivorno.it)**. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che

documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (n. 84/22), e compilando i campi richiesti.
Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.
In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **l'Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero, 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com; - 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 quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

e rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, 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 la presente ordinanza 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.

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Luigi Benvenuto