TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare con modalità telematica asincrona

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 71/2024

Terzo Esperimento di Vendita - Lotti 1 e 2

L'Avv. Ginetta Daini Palesi con studio in 56024 San Miniato fraz. Ponte a Egola (PI) via Corridoni n. 48/B, tel. 0571-844984, email: dainipalesi@gmail.com pec: ginetta.dainipalesi@pecordineavvocatipisa.it in qualità di professionista delegata (provvedimento del G.E. del 08.04.2025 comunicato in pari data), a norma dell'art. 591-*bis* c.p.c., nella esecuzione immobiliare RGE n. 71/2024 (a cui sono state riunite le procedure R.G.E. nn. 178/2024 e 79/2024), promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx s.p.a

AVVISA

che presso il proprio studio sito in San Miniato, frazione Ponte a Egola (PI) via Corridoni n. 48b, il giorno **18 febbraio 2027 ad ore 14:30** si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, portale del gestore della vendita telematica Edicom Finance srl, dei tre lotti aventi ad oggetto i bene immobili oggetto delle procedure in epigrafe così come meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

Descrizione degli immobili

(*Beni menzionati nella perizia estimativa dell'Ing. Riccardo Grossi relativa alla procedura RGE n. 79/2024 per i beni di proprietà xxxxxxxxxxxxxxx ed in quella redatta dal Geom. Riccardo Gennai relativa alla procedura RGE 71/2024 per i beni di proprietà xxxxxxxxxxxx*)

-Lotto 1 (indicato nella perizia redatta dall'Ing. Grossi quale lotto unico)

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato con annessa cantina al piano seminterrato sito in Pontedera, loc. Montecastello (PI), via G. Matteotti n. 19.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Matteotti tramite ingresso a comune – scala interna – che conduce sia al piano seminterrato sia all'abitazione.

L'immobile è composto, al primo piano, da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, sottoscala, un balcone e una terrazza – entrambi accessibili dalla cucina – e al secondo piano da camera, bagno e una terrazza, accessibile dalla camera.

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare è di 126,7 mq. Il bene è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera (PI), al foglio 42, part. 117, sub. 4 graffata alla part. 119, sub. 8**. L'Ing. Grossi ha dichiarato che la planimetria catastale è "*sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi*" (cfr. pag. 5 perizia) e che l'immobile si presenta in un "*normale stato conservativo*".

Per quanto riguarda le parti comuni, il perito specifica che fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi a comune per legge (cfr. pag. 5 perizia), non evidenziando la presenza di servitù attive o passive né altri limiti al godimento del bene oggetto della procedura (cfr. pag. 6 perizia).

Per quanto riguarda la provenienza ventennale dell'unità immobiliare, essa risulta essere pervenuta all'esecutato con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Boggioni datato 02.02.1990 (rep. 70553, racc. 5545) e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01.03.1990 n. part. 2128, n. gen. 2965.

Situazione urbanistica e edilizia. L'immobile ricade, nel rispetto del Regolamento urbanistico del Comune di Pontedera come zona A – sottozona A1; l'UTOE corrispondente è la 2B2. La costruzione risulta antecedente al 01.09.1967 ed in seguito è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie: - D.I.A. 331/98 del 03.06.1998 per modifiche interne al piano primo dell'appartamento; - prot. 2438 del 28.01.2014 integrazione per esatta rappresentazione grafica. Il perito ha dichiarato che non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo (cfr. pag. 9 perizia). L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi della disposizione di cui all'articolo 40, 6 comma, della legge n. 47/85 nonché all'articolo 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Situazione impianti. Il perito ha affermato che durante l'accesso presso il Comune di Pontedera non sono state rinvenute certificazioni degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica (cfr. pag. 8 perizia). L'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamenti in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque responsabilità per vizi relativi agli impianti e per difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il quale vi risiede assieme ad altre due persone.
Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base lotto 1: € 110.250,00 (euro centodiecimiladuecentocinquanta/00) ,
Offerta minima: € 82.687,50 (euro ottantaduemilaseicentottantasette,50),
Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (euro milleottocento/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
Regime fiscale: vendita non soggetta ad IVA.

*** * * ***

Lotto 2 (indicato nella perizia redatta dal Geom. Gennai quale lotto 1 composto dal bene n.1)

Bene 1

Piena proprietà di un appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) via Livornese Est n. 9. Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con accesso da via Livornese Est, tramite un resede comune ai beni del successivo lotto. L'abitazione si articola al piano terreno da un ingresso con un vano scala esclusivo nel cui mezzanino è presente un ripostiglio e tramite il quale si accede al piano primo, quest'ultimo composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, bagno, balcone e un'ampia veranda. L'abitazione è, inoltre, corredata al piano terreno da un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con i beni del lotto 3, ricadente sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7. Sempre al piano terra, l'immobile presenta un locale, attualmente adibito ad ufficio, accessibile dal resede esterno e dal confinante laboratorio facente parte dei beni del lotto 3.

Il bene confina su tutti i lati su affaccio su resede a comune con altro bene del soggetto esecutato inserito nel successivo lotto 3. La superficie convenzionale complessiva è pari a 161,00 mq. Il bene è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme (PI), zona censuaria Lari, al Foglio 15, part. 641, sub. 6, cat. A/2, rendita € 639,12, piano T-1**. Il Geom.Gennai ha evidenziato che non sussiste corrispondenza catastale in quanto nella planimetria catastale risulta rappresentata una finestra nel vano scala che sul posto non risulta esistente ed inoltre non risulta essere accatastato il locale caldaia presente al piano terreno. In merito, il perito ha evidenziato che, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, sarà necessario presentare denuncia di variazione al Catasto Terreni mediante Tipo Mappale con

procedura Pregeo, in modo da rappresentare nella mappa catastale il locale caldaia e, successivamente, occorrerà presentare denuncia di variazione al catasto fabbricati, mediante procedura DOCFA al fine di aggiornare la planimetria catastale con l'attribuzione di un nuovo identificativo e di una nuova rendita catastale al bene (pag. 10 perizia).

Il perito ha precisato, poi, che attualmente il locale ad uso ufficio posto al piano terreno è direttamente comunicante con il laboratorio facente parte del lotto 3 mediante n. 2 vani porta: pertanto l'aggiudicatario del lotto avrà l'onere di intervenire e procedere alla chiusura degli accessi.

Per quanto attiene le parti comuni, l'abitazione è inserita in un più ampio fabbricato dove è presente un'ulteriore unità di tipo produttivo, con tutte le servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza e con le proporzionali comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tra le quali in particolare il resede circostante il fabbricato identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), zona censuaria Lari, al Foglio 15, part. 641 sub. 7**,**BCNC** delimitato in parte da una recinzione in muratura e in parte da una recinzione in pali e rete in metallo. La perizia, inoltre, rileva che sul resede comune, retrostante il fabbricato e addossata alla recinzione in muratura, sussiste un'area delimitata da pali e rete in metallo oltre ad una piccola tettoia in lamiera, anch'essa chiusa ai lati con pali in metallo e rete metallica plastificata. Risulta, inoltre, a comune anche un piccolo locale caldaia posto al piano terreno dove risulta istallata la caldaia dell'abitazione (cfr. pag. 11 perizia), a favore della quale insiste una servitù ad uso esclusivo, finalizzata al mantenimento ed alla gestione della predetta caldaia.

Il perito ha rilevato il buono stato di conservazione dell'immobile (cfr. pag. 11 perizia).

Per quanto riguarda la provenienza ventennale dell'unità immobiliare, essa risulta essere pervenuta all'esecutato con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini datato 08.10.1966 (rep. 89550, racc. 8571), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 24.10.1966 n. gen. 4972 e registrato a Pontedera in data 17.10.1966 reg. n. 2099, vol. n. 166.

Situazione urbanistica e edilizia. Dalla perizia si rileva che, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, il bene ricade all'interno dell'UTOE "Perignano - Casine - Spinelli", all'interno della Zona D1 "Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale" normate dall'art. 21.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile è stato costruito in forza del NULLA-OSTA del 29 maggio 1967 e successivamente è stato oggetto di ulteriori interventi per i quali sono state rilasciate le pratiche edilizie riportate a pag. 14 della perizia.

Il Geom. Gennai ha rilevato la non corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto allegato alle ultime autorizzazioni a causa di alcune difformità quali la tettoia presente sulla terrazza è stata trasformata in veranda, con l'apposizione su tutti i lati di infissi; nell'abitazione sono state apportate delle variazioni interne mediante lo spostamento di vani porta e alcune pareti interne; sono state apportate delle modifiche prospettiche in quanto nel vano scala è stato spostato il vano finestra, la portafinestra presente nel soggiorno è stata modificata come anche la finestra posta nel bagno. Al fine di regolarizzare l'immobile, il perito ha affermato che sarà necessario rimuovere gli infissi posti a chiusura della tettoia sulla terrazza e per le altre difformità, presentare Accertamento di conformità in Sanatoria (cfr. pag. 15 perizia). L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi della disposizione di cui all'articolo 40, 6 comma, della legge n. 47/85 nonché all'articolo 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Situazione impianti. Con riferimento agli impianti presenti nell'immobile, il Perito ha accertato che non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE così come non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. Dalla perizia, inoltre, emerge la presenza di un impianto d'allarme e di un impianto di climatizzazione con n. 2 condizionatori di cui uno nel locale soggiorno e l'altro in una delle camere. L'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque responsabilità per vizi relativi agli impianti e per eventuali difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Disponibilità del bene: L'abitazione risulta occupata dall'esecutato, che vi abita da solo, mentre il locale ufficio posto al piano terreno risulta occupato dalla Soc. xxxxxxxx senza alcun titolo. **Oneri condominiali**: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rileva che nella determinazione del prezzo base, il perito ha applicato due distinti abbattimenti: una riduzione del 10% quale coefficiente di rischio derivante dall'assenza di garanzie, nonché una ulteriore decurtazione correlata agli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili (pag.40 perizia).

Prezzo base Lotto 2: 83.812,50 (euro ottantatremilaottocentotredici/00)

Offerta minima: 62.860,00 (euro sessantaduemilaottocentosessanta/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (euro milleottocento/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita non soggetta ad IVA.

Modalità di vendita asincrona

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ult. comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità di deposito dell'offerta si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alla vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa, oltre alla possibilità di visionare il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema nel caso in cui il file risulti alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal prestatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al prestatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (v. passo n. 6 del manuale dell'utente).

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).

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli 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 trasmettendo al Delegato, via pec, detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; 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. Se l'offerta è formulata da più persone sarà necessaria la copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri

offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà in ogni caso essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Sarà, invece, possibile indicare un termine inferiore che verrà considerato dal Delegato o dal Giudice dell'Esecuzione ai fini dell'individuazione della miglior offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Sarà possibile versare una cauzione più alta che sarà considerata dal Delegato o dal Giudice dell'Esecuzione ai fini dell'individuazione della miglior offerta;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o della diversa documentazione attestante il versamento effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati**:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettata in via telematica;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrò essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori.
- 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*.
- Se l'offerente è uno straniero con cittadinanza extra UE, copia del documento di soggiorno;
- Se l'offerente intenda avvalersi della procedura di mutuo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo, 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.

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 bancario intestato a "Tribunale di Pisa - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 71/2024 R.G.E." al seguente IBAN: IT48U0832571150000000221911; tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 71/2024 R.G.E. - Lotto…., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme 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. A tal fine è onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Si ricorda che la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata nel messaggio pec con cui viene trasmessa l’offerta.

I gestori della vendita telematica danno notizia agli interessati dei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, ove è eseguita la pubblicità di cui all’art. 490 cpc. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l’offerta si intende depositata nel momento in cui vinee 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 venduta dell’offerente che documenta la tempestiva presentazione dell’offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio 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.

Deliberazione sulle offerte e modalità della vendita telematica

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima: si precisa, pertanto, che si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi alle operazioni telematiche il giorno fissato per la vendita e che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Qualora sia presentata una sola offerta efficace ma per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo base, il delegato, ai sensi dell'art 572 cpc e salvo rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione valutando la possibilità di aggiudicare ad un prezzo superiore, potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente che comunicherà al creditore procedente intimandogli di esprimere entro 15 gg il proprio parere in merito all'offerta. Nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole o ometta tale determinazione, il delegato procederà all'aggiudicazione definitiva, mentre in caso di parere contrario rimetterà gli atti al Giudice.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. La mancata effettuazione di rilanci implica la non adesione alla gara.

La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni dall'avvio e terminerà alle 17:00 di martedì 23.02.2027.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti 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.

All'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione al maggior offerente, stilando apposito verbale entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito della gara tra offerenti, se il prezzo più alto offerto risulterà comunque inferiore al prezzo base stabilito in questo avviso, l'immobile potrà essere assegnato al creditore che ne abbia fatto istanza ex art 588 e 589 cpc .

Il delegato contestualmente alla redazione del verbale di aggiudicazione, se del caso, dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art 583 cpc e la dichiarazione del nome del terzo ex art 590 bis cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare , autenticata da pubblico ufficiale, nonché autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art 508 cpc e nell'ipotesi di cui all'art 585 comma 2 cpc, provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma.

Saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante accredito di bonifico bancario sul conto corrente della procedura o consegna al delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pisa - procedura esecutiva n. 71/2024 RGE - Lotto…….", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per l'ammontare delle spese di trasferimento poste a suo carico, quali imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge, oneri di trascrizione del decreto di trasferimento e quota pari alla metà del compenso spettante al professionista

delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come sarà indicato dallo stesso professionista).

Ai sensi dell'art 1193 cc è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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.

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. Se il prezzo ricavato dalla vendita, 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).

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pisa -Procedura Esecutiva n. 71/2024 R.G.E. – Lotto….." oppure con bonifico da accreditarsi sul conto corrente della procedura; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ai sensi dell'art. 574 c.p.c., il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateizzazione 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.

* * * *

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere

addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il creditore procedente che intenda avvalersi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, dovrà trasmettere al professionista delegato ed al Giudice, almeno 15 gg prima della vendita, la relativa istanza unitamente alla nota di precisazione del suo credito. Il delegato ne darà avviso già nel verbale di aggiudicazione all'aggiudicatario, il quale dovrà procedere al versamento dell'intero saldo prezzo presso lo stesso professionista delegato. Quest'ultimo, ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentro anzidetta, corrisponderà, previa verifica dei presupposti legittimanti la richiesta ex art 41 TUB, direttamente al creditore fondiario (con bonifico sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo (sempre nei limiti del credito garantito da ipoteca) che sarà quantificato dal professionista delegato, il quale dovrà trattenere le somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura, come le spese di cancellazione ed i presumibili compensi degli ausiliari .

*****

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. 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 presso il Custode I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa in persona del dr Cosimo Erriquez CF RRQCSM85R03F376A con sede in Pisa Via del Brennero, 81, tel 050 554790 ed email ivgpisa@astagiudiziaria.com oppure prenotazionipisa@astagiudiziaria.com , ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. Ginetta Daini Palesi con studio in 56024 San Miniato fraz. Ponte a Egola (PI) via Corridoni n. 48/B, tel. 0571-844984.

La partecipazione alla vendita:

- implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati disponibili, per la consultazione, sui siti di pubblicità indicati sotto;

- implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;
- non implica l'avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali richieste di chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al Delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti.
- 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 DPR n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi.

- qualora l'aggiudicatario non lo esenti - con dichiarazione espressa da depositare nel fascicolo informatico della procedura - il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sempre nel rispetto delle modalità attuative indicate dal Giudice dell'Esecuzione e con spese a carico della procedura.

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

****

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.venditegiudiziarieitalia.it La prima società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito del Tribunale www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti www.casa.it e www.idealista.it. Sarà onere della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti poc'anzi richiamati inserendovi l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita e l'inclusione del link ovvero dei siti internet ove sono reperibili tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

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

Ponte a Egola/Pisa, li 20 novembre 2026

La Professionista Delegata

Avv. Ginetta Daini Palesi