

**TRIBUNALE DI PISA**

**SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA**

\*\*\*

Il **Notaio Enrico BARONE**, con studio in Pisa, viale delle Cascine numero civico 138 int.1, tel. 050 26319, indirizzo posta elettronica certificata: [enrico.barone@postacertificata.notariato.it](mailto:enrico.barone@postacertificata.notariato.it), professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del 23 ottobre 2023, nella procedura endoesecutiva n. **1292/23**, promossa da XXXXX contro:

**XXXXX XXXXX**, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,  
(debitore esecutato)

**XXXXX XXXXX**, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,  
(comproprietaria)

**XXXXX XXXXX**, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,  
(comproprietaria)

a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **16 settembre 2026 alle ore 10.30** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili posti in vendita in **due lotti** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si

trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C..



## LOTTO 2

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 211.000,00 (duecentoundicimila e centesimi zero).**

**Offerta minima:** con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 158.250,00 (centocinquantottomiladuecentocinquanta e centesimi zero).**

**Rilancio minimo:** 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 (tremilacinquecento e centesimi zero).**

### Descrizione del bene

In San Miniato, viale Guglielmo Marconi numero civico 3, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di maggior fabbricato oltre terrazza al piano terzo. L'appartamento è composto da ingresso, piccolo ripostiglio esterno, soggiorno, disimpegno, cucina/tinello con terrazzo, salottino, terrazza, disimpegno notte, tre camere e due bagni. E' presente inoltre locale ad uso cantina al piano terreno, a comune con altre unità. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava occupato dalla madre del signor XXXXX. Confini Confina a nord con sub. 15, a sud con part. 182, a est con sub. 13 e part. 474, a ovest con Viale Guglielmo Marconi, salvo se altri. Rappresentazione

catastale Al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato, nel foglio 17: particella 189 subalterno 24 e particella 1983 subalterno 6 graffate tra loro, Viale Guglielmo Marconi n.3 piano 2-3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10, rendita catastale euro 1.234,33. Si precisa che in Catasto vi è la seguente Riserva: 1 – Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi. Provenienza La quota di comproprietà pari a un terzo ciascuno dei beni in oggetto è pervenuta ai signori XXXXX, XXXXX e XXXXX per successione legittima del signor XXXXX, nato a XXXXX il giorno XXXXX e deceduto il XXXXX, giusta denuncia di successione registrata a San Miniato in data 10 marzo 1984 al n. 19 vol. 217, trascritta a Livorno in data 19 maggio 1984 al n. 3717 particolare, con accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno in data 18 novembre 2022 al n. 14785 particolare. Servitù Nella perizia redatta in data 26 agosto 2022, il CTU, Ing. Alessio Lamagna, rileva, al piano terra in piccolo disimpegno a comune con altre unità immobiliari, una porta di collegamento con il sub. 22. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Alessio Lamagna in data 26 agosto 2022 risulta quanto segue: la costruzione del fabbricato è precedente al giorno 01 settembre 1967. I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - prat. Edil. n. 305/1953; - prat. Edil. n. 169/1955; - prat. Edil. n. 393/1962; - prat. Edil. n. 310/1963; - prat. Edil. n. 27/1965; - prat. Edil. n. 206/1965; - prat. Edil. n. 517/1967; - prat. Edil. n. 623/1968; - prat. Edil. n. 474/1970; - prat. Edil. n. 10/1974; - prat. Edil. n. 160/1974; - prat. Edil. n. 3/1975; - prat. Edil. n. 156/1978; - prat. Edil. n. 625/1978; - prat. Edil. n. 3641/1986 (Concondo rilasciato il 13/03/2017 unicamente riguardante il piano primo dell'intero

edificio); - Abitabilità n. 120 del 29/12/1973. Prendendo in considerazione la prat. Edil. n. 3/1975 per l'abitazione il CTU ravvisa: - demolizione tramezzi di delimitazione fra salotto e cucina/tinello; - realizzazione di cucina in altro locale; - terrazzo su fronte est non rappresentato graficamente sul titolo edilizio; - altre modifiche su partizioni interne; - modifiche prospettiche inerenti posizionamento e dimensione delle aperture sui vari fronti; - realizzazione di nuove aperture su fronte sud ed est. Nel sopramenzionato titolo non compare in sezione la misura dell'altezza dei locali. Per il ripostiglio a piano terra comune con altre unità (sub.13), tenendo come riferimento la prat. Edil. n. 625/1978 il CTU rileva: - trasformazione di porta di collegamento con l'attuale sub.22 in finestra. Non sussiste corrispondenza catastale: il CTU ha rilevato modifiche interne e di altezza dei locali, inoltre viene raffigurata scala di accesso al piano terrazza non rilevata sul posto quindi, di fatto, il piano terrazza allo stato attuale risulta irraggiungibile e rappresenta unicamente solaio di copertura dell'unità immobiliare in oggetto. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Impianti Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei

medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

#### LOTTO 4

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 161.500,00 (centosessantunomilacinquecento e centesimi zero).**

**Offerta minima:** con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 121.125,00 (centoventunomilacentocinque e centesimi zero).**

**Rilancio minimo:** 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 (tremilacinquecento e centesimi zero).**

#### Descrizione del bene

In San Miniato, viale Guglielmo Marconi, piena proprietà dell'intero delle seguenti unità immobiliari: A) al numero civico 18, unità immobiliare ad uso autorimessa con antistante resede di pertinenza, posta al piano terreno di maggior fabbricato, composta da due ambienti ed alla quale si accede da area urbana; B) area urbana (piazzale) con accesso dalla suddetta via Marconi; C) terreno di mq. 130 catastali al quale si accede dalla particella 189 sub. 15 del foglio 17; D) magazzino con adiacente tettoia e piazzale circostante al quale si accede attraverso le particelle 249 e 189 sub. 15 del foglio 17. Occupazione Alla data della perizia gli immobili risultavano

occupati dall'esecutato. Confini Il bene di cui al punto A) confina a nord con sub. 15 e part. 1895, a sud con sub. 26 (graffato con part. 1983 sub. 7), a ovest con sub. 10 e sub. 13 e a est con part. 1256, salvo se altri. Il bene di cui al punto B) confina a nord con part. 294 e 207, a ovest con Viale G. Marconi, a est con part. 1895 e area demaniale (tratto del Rio Pinocchio coperto), salvo se altri. Il bene di cui al punto C) confina a nord e a ovest con part. 207, a est con part. 1432, a sud con part. 189, salvo se altri. Il bene di cui al punto D) confina a nord con part. 266, a ovest con part. 266, 247, 207 e 249, a sud con part. 189 e a est con area demaniale (tratto del Rio Pinocchio coperto), salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato**, nel foglio 17: particella 189 subalterno 22 e particella 1983 subalterno 4 graffate tra loro, Viale Guglielmo Marconi n.18 piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 75, rendita catastale euro 375,72, e al **Catasto Terreni del Comune di San Miniato**, nel foglio 17: particella 1895, reliquato acque esenti, mq. 19 (il bene di cui al punto A); al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato**, nel foglio 17: particella 189 subalterno 15, Viale Guglielmo Marconi piano T, categoria F/1, consistenza mq. 203 (il bene di cui al punto B); al **Catasto Terreni del Comune di San Miniato**, nel foglio 17: particella 249, seminativo arborato, classe 1, consistenza mq. 130, reddito dominicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,50 (il bene di cui al punto C); al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato**, nel foglio 17: particella 1432, Viale Guglielmo Marconi piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 311, superficie catastale totale mq. 229, rendita catastale euro 867,34 (il bene di cui al punto D). Provenienza La quota di



comproprietà pari a un mezzo ciascuno dei beni di cui alle **particelle 189 subalterno 22 e 1983 subalterno 4 graffate tra loro**, alla **particella 189 subalterno 15** e alla **particella 249** è pervenuta ai signori XXXXX e XXXXX per successione legittima del signor XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX e deceduto il XXXXX, giusta dichiarazione di successione registrata a San Miniato in data 28 novembre 1987 al n. 23 vol. 237, trascritta a Livorno in data 24 settembre 1988 al n. 6570 particolare, con accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno in data 20 settembre 2010 al n. 10065 (con indicazione nella nota di trascrizione di immobili diversi da quelli in oggetto) e in data 18 novembre 2022 al n. 14784 particolare (con indicazione nella nota di trascrizione di tutti gli immobili in oggetto). Con riferimento al bene identificato nel foglio di mappa 17 dalla particella 189 sub. 15, si precisa che, come risulta testualmente dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria (art. 567 c.p.c.) redatta dal Notaio Michele Tuccari di Arezzo in data 12 marzo 2023, *<<con la denuncia di accampionamento del 2 luglio 2010, sopra citata, detta porzione immobiliare costituente resede a corredo del fabbricato in viale Guglielmo Marconi realizzato sulla particella 189, è stata intestata ai signori XXXXX, XXXXX e XXXXX, per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno (dunque quali eredi del signor XXXXX, in virtù della successione appresso citata), sebbene essa rappresenti la medesima consistenza della particella 189 subalterno 1 intestata al defunto XXXXX e – nell'elaborato planimetrico del 20 novembre 1987 – rappresentante resede di pertinenza del subalterno 9, parimenti di proprietà del medesimo XXXXX, dunque non compresa nel trasferimento al signor XXXXX,*

*appresso menzionato >>*; la quota di comproprietà pari a un mezzo ciascuno dei beni di cui alla **particella 1895** è pervenuta ai signori XXXXX e XXXXX dal XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gianluca Giovannini di Livorno in data 14 settembre 2004, repertorio n. 4026, trascritto a Livorno in data 27 ottobre 2004 al n. 11105 particolare; la quota di comproprietà pari a un terzo ciascuno dei beni di cui alla **particella 1432** è pervenuta ai signori XXXXX, XXXXX e XXXXX per successione legittima del signor XXXXX, nato a XXXXX il giorno XXXXX e deceduto il XXXXX, giusta denuncia di successione registrata a San Miniato in data 10 marzo 1984 al n. 19 vol. 217, trascritta a Livorno in data 19 maggio 1984 al n. 3717 particolare, con accettazione tacita di eredità trascritta a Livorno in data 18 novembre 2022 al n. 14785 particolare. Servitù Il CTU evidenzia quanto segue: per il bene di cui al punto A): servitù di acqua pubblica, in quanto sia la porzione dell'unità immobiliare che l'area di pertinenza (part. 1895) costituiscono copertura di canale attivo facente parte del demanio idrico (trattasi della soletta di copertura di un canale attivo denominato Rio Pinocchio, la cui copertura è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di San Miniato in data 18/09/1962). Tale servitù risulta costituita a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Gianluca Giovannini di Livorno del 14 settembre 2004, repertorio 4.026. Rileva inoltre, all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, porta di collegamento con sub.13 della particella 189. Per il bene di cui al punto C): precisa che l'accesso a tale particella avviene da Viale G. Marconi tramite part.189 sub.15 del Foglio 17. Per il bene di cui al punto D): - servitù di scarico e passaggio fognatura, a carico



della particella 402 del foglio 17 (che ha originato l'attuale part. 1432), trascritta a Livorno in data 4 luglio 1971 al n. 4302 particolare; - servitù di distanza, a carico ed a favore della particella 1432 ed a carico ed a favore della particella 266 subalterno 5 del foglio 17, con diritto di costruire a distanza inferiore a quella minima legale od anche in aderenza, trascritte a Livorno in data 27 maggio 1999 ai nn. 5172 (servitù passiva) e 5173 (servitù attiva) particolare; precisa infine che l'accesso a tale particella avviene dal Viale G. Marconi tramite part. 189 sub. 15 del foglio 17.

Destinazione urbanistica Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di San Miniato in data 23 novembre 2021, risulta che le particelle 1895 e 249 del foglio 17 ricadono in U.T.O.E. 2 – Città residenziale – Aree residenziali di consolidamento. Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU ing. Alessio Lamagna in data 26 agosto 2022 risulta quanto segue: ***Per il bene di cui al punto A)***: la costruzione del fabbricato

è precedente al giorno 01 settembre 1967. I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - prat. Edil. n. 305/1953; - prat. Edil. n. 169/1955; - prat. Edil. n. 393/1962; - prat. Edil. n. 27/1965; - prat. Edil. n. 206/1965; - prat. Edil. n. 517/1967; - prat. Edil. n. 623/1968; - prat. Edil. n. 474/1970; - prat. Edil. n. 10/1974; - prat. Edil. n. 160/1974; - prat. Edil. n. 3/1975; - prat. Edil. n. 625/1978; - prat. Edil. n. 228/1981; - prat. Edil. n. 215/1982. Prendendo in considerazione la prat. Edil. n. 215/1982 (quale variante della prat. Edil. n. 228/1981) e la prat. Edil. n. 625/1978 si rileva: -

Tamponatura di porta su lato est presente nel locale principale; - Differente posizionamento della finestra nel locale posto a sud dell'unità in oggetto e chiusura di porta lato ovest nello stesso locale. Rispetto alla planimetria

catastale in atti dell'unità contraddistinta dal sub.22 il CTU ha riscontrato le seguenti difformità: - Tamponatura di porta su lato est presente nel locale principale; - Differente altezza interna; - Differente posizionamento della finestra nel locale posto a sud dell'unità in oggetto e chiusura di porta lato ovest nello stesso locale. **Per il bene di cui al punto B):** I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - prat. Edil. n. 2951/1986 (progetto di Modifiche a Muro di Cinta) in relazione alla quale il CTU ravvisa differenze rispetto al disegno della recinzione ed alla altezza della stessa. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. **Per il bene di cui al punto C):** Non sussiste corrispondenza catastale: mancata corrispondenza con la qualità di coltura indicata in quanto è presente area asfaltata; in visura la particella risulta ancora intestata al defunto signor XXXXX; rileva inoltre che in mappa catastale tale particella viene rappresentata graficamente come un fabbricato. **Per il bene di cui al punto D):** la costruzione del fabbricato è precedente al giorno 01 settembre 1967. I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono: - prat. Edil. n. 159/1965; - C.I.L.A. n. 572/2014 (Manutenzione straordinaria inerente sostituzione pannelli di copertura contenenti amianto). Viene inoltre presentata Domanda di Sanatoria per agli Abusi Edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n. 47 in data 01/08/1986 (Prot. Gen. 16698/86 - Prot. n. 3640/86) per varie difformità al titolo originario ed altri abusi fra cui la realizzazione di piccoli manufatti (oggi demoliti ma di cui è rimasto basamento) previa copertura non autorizzata di un tratto del Rio Pinocchio (corso d'acqua), tale Condono non è mai stato rilasciato. Le difformità rilevate sono sostanzialmente quelle già

rilevate nell'istanza di Condono sopramenzionata: - Parziale difformità del capannone principale rispetto alla licenza originaria; - Realizzazione tettoia adiacente al Capannone; - Copertura non autorizzata di tratto del Rio Pinocchio (corso d'acqua) con realizzazione di basamento e piazzale. Non sussiste corrispondenza catastale: il perimetro della particella come rappresentato in planimetria catastale (catasto urbano) contrasta con quanto si evince da estratto di mappa catastale (catasto terreni), inoltre vi sono varie incongruenze fra cui il fatto che i locali adiacenti al fabbricato (rappresentati graficamente su fronte ovest) non sono presenti sul posto. Al catasto l'immobile risulta intestato anche al Demanio dello Stato. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Impianti Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Dalla documentazione agli atti della procedura risulta che l'immobile non sia dotato di attestato energetico.

\*\*\*

#### **MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA**

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in

epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea SpA e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.astetelematiche.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 cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

C) Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15. Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparando innanzi al Notaio delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora stabiliti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

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 nel presente avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e 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 analogica/cartacea**

1. Le offerte di acquisto devono essere avanzate personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.. **Entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data della vendita** le offerte in bollo (attualmente pari ad euro 16,00) dovranno essere presentate, previo appuntamento, in duplice busta chiusa, **presso lo studio del Notaio delegato**. L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa: - sulla busta esterna sigillata il Notaio delegato provvederà ad indicare 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; - sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

2. l'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;

b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, 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). L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto

dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA ed i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta. 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 o altro documento idoneo a giustificare i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) 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;

e) 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). In caso di mancata indicazione del termine di pagamento si intenderà come indicato il termine massimo previsto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia di stima e di tutti i relativi allegati, e di



accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato “**C.C. n.1292/23 Notaio BARONE**” per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (il versamento di una cauzione più alta sarà circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. “vidimati”.

#### **Offerte in modalità telematica**

Si precisa che per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità sarà possibile usufruire dell'**assistenza gratuita** fornita da Aste Giudiziarie tramite l'ufficio di assistenza alla vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

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, ovvero 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 non inferiore al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, **IBAN IT51C0637014000000010010542**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. Il bonifico, con causale "Versamento cauzione lotto \_\_\_\_\_", 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;

**6.** Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo per la marca da bollo (attualmente pari ad euro 16,00), il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare 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 euro) 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 deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

**7.** 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.

**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. 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 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. 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  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta 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.

#### **Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto o dei soggetti offerenti;
- in caso di offerta in modalità telematica 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; in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;
- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima o contestualmente al 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 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 del legale rappresentante, ovvero procura o altro documento idoneo allo scopo.

#### **Modalità di svolgimento della vendita**

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche 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;

- il giorno della vendita, sarà cura del Notaio delegato redigere 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 una sola offerta efficace di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza dell'offerente);

- in caso di presentazione di una sola offerta efficace inferiore rispetto al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente ed intimerà al creditore procedente di esprimere, nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione, le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta ricevuta, avvertendolo che, così come disposto nella circolare del Giudice dell'Esecuzione in data 2 febbraio 2022, il Notaio delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia nel caso in cui egli ometta di far pervenire nel termine indicato le proprie determinazioni, e rimetterà gli atti al Giudice solo nel caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci il Notaio delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiore rispetto al rilancio minimo indicato nel presente avviso. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato saranno riportati nel portale a cura del Notaio delegato e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative

rispetto all'ultima offerta valida. All'esito della gara il Notaio delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Notaio delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente sempre che, ove l'offerta sia inferiore rispetto al prezzo base, non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- 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 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 C.C. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogo che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- 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. 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, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (in sostituzione della parte esecutata, nell'ambito della presente esecuzione immobiliare, è stato nominato custode giudiziario dei beni l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.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'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati degli immobili posti in vendita sono disponibili per la consultazione sia presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", con accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, telefono 050 2207564, mail: [info@uun.pisa.it](mailto:info@uun.pisa.it), che sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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

Notaio Enrico Barone