

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Antonella SASSANO, con studio in Pisa, via Pasquale Pardi
numero civico 15, tel. 050 554330, indirizzo posta elettronica certificata:

antonella.sassano@postacertificata.notariato.it, professionista delegato e
referente della procedura, giusta delega del G.E. del 24 giugno 2020, nella
procedura di divisione incidentale n. **205/20** promossa da XXXXX (per
XXXXX) contro:

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX
(debitrice esecutata);

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

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

AVVISA

che presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco
A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigli", avente accesso dal numero
civico 30 della via Francesco Redi, il giorno **11 dicembre 2025 alle ore
9.30** 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 **un unico lotto** 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..

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 120.500,00 (centoventimilacinquecento 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 90.375,00 (novantamilatrecentotettantacinque 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 Santa Maria a Monte (PI), via Cinque Case numero civico 36, nuda proprietà (spettando l'usufrutto a persona nata il 18 novembre 1939) di unità immobiliare per civile abitazione del tipo terratetto, sviluppato su tre piani compreso il sottotetto, costituente la parte terminale di maggior complesso edilizio; l'appartamento ha ingresso indipendente ed è composto, al piano terra, da soggiorno, pranzo, cucina, locale di sgombero, bagno e disimpegno tra cucina e sala da pranzo; al piano primo, da tre camere, studio, bagno, ripostiglio, due terrazzi e disimpegno dal quale si accede al piano sottotetto, diviso in una parte ad uso sottotetto e una parte soppalco che si affaccia sullo studio sottostante. L'appartamento è

corredato da resede esclusivo (catastalmente bene comune non censibile) diviso in due parti, di cui una sulla facciata principale con accesso pedonale e l'altra sul retro con accesso carrabile. E' annesso, quale pertinenza, sempre per l'intero diritto di nuda proprietà (spettando l'usufrutto a persona nata il 18 novembre 1939), un locale ad uso garage di un solo piano fuori terra, avente tre lati liberi, ed il quarto attiguo ad edificio di altra proprietà, con annesso resede. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava occupato dall'esecutata e dai suoi familiari. Al sopralluogo del custode in data 8 luglio 2020 l'immobile risultava occupato dall'esecutata con la propria famiglia. Confini L'abitazione confina a est con via Cinque Case, a nord con particella 367 del foglio 40 ed a ovest con proprietà XXXXX e XXXXX, salvo altri. Il garage ed il resede esclusivo confinano a est con via Cinque Case, a nord con proprietà XXXXX, XXXXX e XXXXX (abitazione oggetto di vendita), a sud con proprietà XXXXX e XXXXX e a ovest con proprietà XXXXX e XXXXX, salvo altri. Rappresentazione catastale **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte, foglio 40, particella 51 subalterno 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, rendita catastale euro 715,55, **particella 51 subalterno 3**, bene comune non censibile, **particella 555**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 20, superficie catastale totale mq. 25, rendita catastale euro 36,15. Ai soli fini della continuità storico-catastale si precisa che la particella 399 di mq. 189 con Tipo mappale in data 11 aprile 2025 Pratica n. PI0047233 è stata soppressa e sostituita dalla particella 555 di mq. 189 ente urbano.

Provenienza I beni individuati dai subalterni 2 e 3 della particella 51 sono

di titolarità, delle signore XXXXX e XXXXX per il diritto di nuda proprietà in ragione di una quota pari ad un mezzo ciascuna ed il bene individuato dalla particella 555 è di titolarità della sola XXXXX per l'intero diritto di nuda proprietà (tutti gravati dal diritto di usufrutto a favore di persona nata il 18 novembre 1939), alle medesime pervenuti come segue: atto di compravendita a rogito Notaio Mario Marinella in data 2 febbraio 1994, rep. n. 7120, trascritto a Pisa in data 11 febbraio 1994 al n. 1321 particolare, con il quale XXXXX e XXXXX vendono a XXXXX (quanto alla nuda proprietà di 1/3), a XXXXX e XXXXX (quanto alla nuda proprietà di 2/3 in comunione legale dei beni) e a XXXXX e XXXXX (quanto all'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento); atto di compravendita a rogito Notaio Mario Marinella in data 14 marzo 1996, rep. n. 8376, trascritto a Pisa in data 27 marzo 1996 al n. 2452 particolare, con il quale XXXXX vende la nuda proprietà di 2/6 a XXXXX e XXXXX; atto di divisione autenticato nelle firme dal Notaio Mario Marinella in data 16 giugno 1997, rep. n. 9073, trascritto a Pisa in data 14 luglio 1997 al n. 6355 particolare, con il quale, tra l'altro, viene assegnata la particella 51 subalterno 3 a XXXXX e XXXXX (quanto alla nuda proprietà in comunione legale dei beni) e a XXXXX e XXXXX (quanto alla quota di un mezzo ciascuno dell'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento); atto di compravendita a rogito Notaio Valeria Pansa Longobardo in data 16 aprile 1999, rep. n. 18927, trascritto a Pisa in data 27 aprile 1999 al n. 3613 particolare, con il quale XXXXX vende a XXXXX (in regime di separazione dei beni) la quota di un mezzo della nuda proprietà; cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio

Fabrizio Nencioni in data 14 gennaio 2014, rep. n. 6119, trascritto a Pisa in data 16 gennaio 2014 al n. 434 particolare, con il quale XXXXX trasferisce a XXXXX la quota di un mezzo della nuda proprietà (dei soli immobili di cui alle particelle 51 sub. 2 e 51 sub.3); si segnala infine l'avvenuto accrescimento del diritto di usufrutto a favore di XXXXX a seguito del decesso di XXXXX in data 7 giugno 2017. Vincoli Come emerge dagli atti della procedura, sugli immobili in oggetto risultano trascritte le seguenti formalità: A) Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso autenticato nelle firme dal notaio Mario Marinella del 16 giugno 1997, rep. n. 9073, trascritto a Pisa il 14 luglio 1997 al n. 6357 particolare dal quale risulta che "i signori XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, congiuntamente pieni proprietari del fondo catastalmente rappresentato al NCT di detto comune nel foglio 40 dalla particella 399 ed al NCEU nel foglio 40 dalla particella 51 sub 3 da una parte, e i signori XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX, congiuntamente pieni proprietari del fondo catastalmente rappresentato al NCT di detto comune nel foglio 40 dalla particella 49, e al NCEU nel foglio 40 dalla particella 51 sub 4, dall'altra parte, costituiscono reciprocamente a carico e a favore dei fondi dei quali sono rispettivamente proprietari, una servitù avente ad oggetto il diritto del proprietario del fondo dominante di edificare a distanza inferiore a quella legale, e precisamente sulla linea di confine con il fondo servente, ma comunque nel rispetto della normativa in materia di distanze tra gli edifici, vigente al tempo dell'intervento. Il proprietario del fondo servente potrà costruire in aderenza al corpo di fabbrica realizzato per primo sulla linea di confine. L'eventuale costruzione sul confine, dovrà in ogni caso rispettare la

distanza minima di ml. 5 (cinque) da altra preesistente costruzione di proprietà del confinante, e non dovrà superare l'altezza di ml. 3 (tre)." B) Atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Paolo Ghiretti del 12 aprile 2000, rep. n. 22572, trascritto a Pisa il 3 maggio 2000 al n. 4255 particolare dal quale risulta che "in relazione alla pratica edilizia n. 99/210 presentata al comune di Santa Maria a Monte il 26 luglio 1999, prot. n. 10481, per la realizzazione di una autorimessa, XXXXX, XXXXX e XXXXX, ai sensi dell'art. 817 del codice civile nonché della legge 25/3/1982 n.94 e delle norme di attuazione del piano regolatore, hanno vincolato, con destinazione ad "autorimessa" la porzione di fabbricato individuata con l'etichetta "autorimessa" nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "A". Quindi, si sono obbligati a mantenere il suddetto locale con la specifica destinazione sopracitata ed a servizio dell'appartamento stesso rappresentato nel foglio 40 dalla particella 51 sub 2; detta autorimessa non potrà essere alienata separatamente dall'appartamento del quale costituisce pertinenza". Situazione urbanistica

Dalla perizia redatta dal CTU ing. Mirko Mordagà in data 24 settembre 2019 (per l'abitazione) risulta che la costruzione dell'immobile è stata eseguita in forza della pratica edilizia n. 1359 del 1968 (pratica non reperibile negli archivi comunali). L'edificio è stato completamente ristrutturato con pratica edilizia n.98/145 (Concessione Edilizia n. 99/005) e successiva variante pratica edilizia DIA n.98/145v100 del 27/01/2000.

Per l'immobile è stata presentata anche pratica edilizia n. 4 del 1994 ai sensi dell'art. 26 della L.47/85. La recinzione è stata eseguita in forza della pratica edilizia DIA n.71 del 1997. Si segnala inoltre la pratica n. 210 del

1999 (concessione edilizia n.00/018) per la realizzazione dell'autorimessa in quanto in parte coinvolge il resede oggetto di pignoramento. L'abitazione è stata dichiarata abitabile con certificato di abitabilità del 14/06/2000 prot. 8246. Le difformità edilizie riscontrate al momento del sopralluogo sono le seguenti: A) L'appartamento trova sostanziale congruenza con il progetto di cui alla pratica edilizia in variante n.98/145v100 ad eccezione: della posizione della tramezzatura tra cucina-pranzo e locale di sgombero, manca la piccola tramezzatura all'ingresso, manca il gradino all'interno del wc del piano primo, nel sottotetto sono presenti dei gradini nel punto di dislivello, manca il tamponamento vetrato del soppalco. Il CTU ha inoltre riscontrato difformità che per le loro caratteristiche si trovano in contrasto totale o parziale con la normativa vigente, quali le misure delle aperture esterne che risultano fuori dalle tolleranze, la chiusura del terrazzo sul retro con infisso, le misure del bagno del piano terra sono fuori dalle tolleranze. Il resede è stato parzialmente recintato in difformità alla pratica edilizia n.071 del 1997. B) Sono presenti sul retro del fabbricato un box in legno e sul fronte una tettoia anch'essa in legno che si estende per quasi tutta la superficie del resede. Nel resede non è stata realizzata tutta la superficie a verde prevista nel progetto. Le difformità di cui al punto A) risultano parzialmente sanabili ed in parte richiedono il ripristino dello stato dei luoghi. Le difformità di cui al punto B) richiedono tutte il ripristino dello stato dei luoghi. Esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti: le difformità riscontrate sono la chiusura del terrazzo posto sul retro, la realizzazione di un'ampia tettoia sul resede

antistante l'ingresso e qualche piccola difformità in merito alle tramezzature interne. Dalla perizia redatta dal CTU ing. Mirko Mordagà in data 5 agosto 2025 (per il garage) risulta che la costruzione dell'immobile è stata eseguita in forza della pratica edilizia n. 210 del 1999 (concessione edilizia n. 00/018) per la realizzazione dell'autorimessa; i lavori sono stati dichiarati ultimati in data 19 dicembre 2002; la recinzione è stata eseguita in forza della pratica edilizia DIA n. 71 del 1997. Il CTU ha riscontrato al momento del sopralluogo le seguenti difformità edilizie: A) sono presenti difformità prospettiche con le aperture che risultano difformi per dimensione e posizione; B) non è stato realizzato il solaio del sottotetto e quindi l'altezza interna risulta maggiore rispetto a quella di progetto; C) è stato realizzato un forno a legna adiacente all'immobile e con esso direttamente comunicante in contrasto con la destinazione d'uso dell'immobile; D) sono presenti manufatti con struttura in legno adiacenti all'immobile. 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, 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 vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Si rende noto, infine, che dagli atti

della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di certificazione/prestazione energetica.



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 S.p.A. 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 **specificata 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. 205/2020 NOTAIO SASSANO**” 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 alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma

dell'art.579, ultimo comma, 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.

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 IT73R0523214000000000019820**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. Il bonifico, con causale "Divisione Incidentale n. 205/2020 R.G. lotto unico 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, invece, 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;

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 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 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.

- se l'offerta, in modalità telematica, 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.

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 trasmetterà gli atti al Giudice ai fini della valutazione da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art.572 c.p.c.;

- 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 inferiori 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 (nel presente procedimento 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);
- 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 D.P.R. 06/06/2001 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, che 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.