

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE CIVILE

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ PURAMENTE TELEMATICA ED ASINCRONA****SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

L'Avv. Stefano Giusti, con studio in Pisa, via Filippo Serafini numero civico 4, tel. 050 26261, mail: avvstefanogiusti@libero.it, PEC: avvstefanogiusti@pec.it, professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del Giudice del 31 marzo 2021, rinnovata il 30 aprile 2025, nel giudizio di divisione endosecutiva iscritto al n. **2692/2018 R.G.** promosso contro:

*****, nato a ***** il ***, codice fiscale *****, (debitore esecutato nella PE 107/14);

*****, nato a ***** il ***, codice fiscale *****, (debitore esecutato nella PE 107/14);

*****, nata a ***** il ***, codice fiscale *****;

*****, nata a ***** il ***, codice fiscale *****;

AVVISA

che presso il proprio studio, il giorno **14/01/2026 alle ore 16:00** e seguenti procederà alla vendita senza incanto in modalità puramente telematica ed asincrona 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.. In

tale data, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita procedendo alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 13:00 del 13/01/2026, giorno antecedente a quello della vendita.

Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un Avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

LOTTO 2

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 90.000,00 (novantamila 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 67.500,00 (sessantasettemila e cinquecento).**

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 1.800,00 (milleottocento e centesimi zero).**

Descrizione del bene

Lotto 2 In Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Chimenti, via

Romana Lucchese, compendio immobiliare composto come segue:

A) piena proprietà dell'intero di casa di abitazione a schiera disposta su due piani fuori terra e distinta dal civico 114 di detta via, composta, al piano terreno, da ingresso, cucina, un utile e vano scala di accesso al piano primo, oltre a due resedi esclusivi, uno sul fronte nord e uno sul fronte sud, quest'ultimo coperto in parte da una tettoia in lamiera grecata, e, al piano primo piano, da due vani utili, bagno e disimpegno. Confini ******, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel *foglio 14, particella 883*, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale metri quadrati 105, totale escluse aree scoperte metri quadrati 99, rendita catastale euro 401,55. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che la particella 883 deriva dalle originarie particelle 441 e 446 giusta variazione n.73147.1/2009 del 6 aprile 2009 protocollo n.PI0073147;

B) piena proprietà dell'intero di due appezzamenti di terreno distanti circa 150 (centocinquanta) metri 350 (trecentocinquanta) metri in linea d'aria dalla casa di cui sopra ed aventi accesso dalla detta via tramite strada campestre. Confini Il terreno di cui alla particella 816 confina con ******, salvo se altri; il terreno di cui alle particelle 29 e 30 confina con ******, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel *foglio 14: - particella 816*, seminativo, classe 3, metri quadrati 1.970, reddito dominicale euro 7,12, reddito agrario euro 5,09; - *particella 29*, seminativo, classe 3, metri quadrati 550, reddito dominicale euro 1,99,

reddito agrario euro 1,42; **particella 30**, bosco alto, classe 2, metri quadrati 750, reddito dominicale euro 0,43, reddito agrario euro 0,08. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che la particella 816 deriva dalla originaria particella 9 giusta frazionamento n.96880.1/2006 del 22 settembre 2006 protocollo n.PI0096880;

C) piena proprietà della quota indivisa di 2/27 (due ventisettesimi) di una striscia di terreno con andamento ad "L" in uso comune con altri comproprietari. Confini *****, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 14: - particella 436**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 290, reddito dominicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,60; - **particella 439**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 100, reddito dominicale euro 0,34, reddito agrario euro 0,21; - **particella 444**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 150, reddito dominicale euro 0,50, reddito agrario euro 0,31; - **particella 839**, vigneto, classe 2, metri quadrati 25, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,13. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che la particella 839 deriva dalla originaria particella 452 giusta frazionamento n.96880.1/2006 del 22 settembre 2006 protocollo n.PI0096880.

Occupazione Alla data della perizia i beni erano nella disponibilità dei comproprietari. Provenienza La piena proprietà dell'intero del bene di cui alla *lettera A* (particella 883, ex particelle 441-446) è pervenuta alla parte contro come segue: - quanto alla quota indivisa di 1/3 (*un terzo*) a *****, in parti uguali tra loro, per successione in morte di *****, apertasi l'1 maggio 2004, giusta denuncia di successione

Ufficio del Registro di San Miniato n.**** vol*****, trascritta a Pisa il 10 aprile 2006 al n.4788 particolare, con accettazione tacita trascritta a Pisa il 23 dicembre 2015 al n.13082 particolare, e successiva riunione di usufrutto in morte di ***** (deceduto il 24 ottobre 2006); - quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{3}$ (*un terzo*) a ***** dai signori ***** con atto di divisione ai rogiti del Notaio Donnini di Altopascio in data 11 settembre 1977, repertorio *****, trascritto a Pisa il 6 ottobre 1977 al n.***** particolare, e successiva riunione di usufrutto in morte di ***** (deceduto il 24 ottobre 2006); - quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{3}$ (*un terzo*) a *****, per successione in morte di *****, apertasi il 14 febbraio 2012, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di Lucca n.*****, trascritta a Pisa il 13 settembre 2012 al n.***** particolare, con accettazione tacita trascritta a Pisa il 17.7.2012 al n.***** particolare. La piena proprietà dell'intero dei beni di cui alla *lettera B* (particelle 29, 30 ed 816 (ex particella 9)) è pervenuta alla parte contro come segue: - a ***** (*quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{6}$ - un sesto*), ***** (*quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{6}$ - un sesto*) e ***** (*quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{3}$ - un terzo*), per successione in morte di *****, apertasi il 24 ottobre 2006, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di San Miniato n.*****, trascritta a Pisa il 25 settembre 2008 al n.***** particolare, con accettazione tacita trascritta (per i soli ******) a Pisa il 23 dicembre 2015 al n.***** particolare, ed accettazione espressa (per ******) trascritta a Pisa il 21 marzo 2025 al n.***** particolare; - a ***** (*quanto alla quota indivisa di*

1/3 - un terzo) per successione in morte di ***** (cui erano pervenuti per la successione in morte di ***** di cui sopra), apertasi il 14 febbraio 2012, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di Lucca n.***** , trascritta a Pisa il 13 settembre 2012 al n.***** particolare, con accettazione tacita trascritta a Pisa il 17.7.2012 al n.***** particolare. La piena proprietà della quota di 2/27 (*due ventisettesimi*) del bene di cui alla *lettera C* (particelle 436, 439, 444 e 839) è pervenuta, in maggior consistenza ed *in parti uguali tra loro*, ai signori ***** per successione in morte di ***** , apertasi l'1 maggio 2004, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di San Miniato n.46 vol.** , trascritta a Pisa il 10 aprile 2006 al n.***** particolare, con accettazione tacita trascritta a Pisa il 23 dicembre 2015 al n.13082 particolare.

Destinazione urbanistica Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 14 aprile 2015, risulta che: - la particella 816 ricade in zona “E5” aree agricole di collina corrispondenti al subsistema territoriale insediativo agricolo di collina e delle corti (C3) disciplinato dall’art.33 delle NTA; - le particelle 29 e 30 ricadono in zona “E5” aree agricole di collina corrispondenti al subsistema territoriale insediativo agricolo di collina e delle corti (C3) disciplinato dall’art.33 delle NTA, aree sottoposte a vincolo idrogeologico; - le particelle 436, 439, 444 ed 839 ricadono in UTOE di Chimenti (C3D) - Isolato 1 - Zona “B2” Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale disciplinato dall’art.37.1 delle NTA. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia del CTU dott. Giovanni Benvenuti in data 30 dicembre 2015 si precisa che il fabbricato di

abitazione è stato edificato in epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967. Dalle indagini effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta che, successivamente, l'immobile sia stato oggetto di interventi edilizi. La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto con sufficiente fedeltà, ad eccezione della tettoia posteriore, di circa metri quadrati 9 (nove) che non vi è riportata e, per la quale, il CTU non è in grado di pronunciarsi sulla regolarità. 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 Non sussistono certificazioni relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle 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. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

LOTTO 3

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta 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 35.437,50**
(trentacinquemilaquattrocentotrentasette e centesimi cinquanta).

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 1.000,00 (mille e centesimi zero).**

Descrizione del bene

Lotto 3 In Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Chimenti, a sud della via Romana Lucchese, compendio immobiliare composto come segue:

A) piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno di forma rettangolare di circa metri quadrati 960 (novecentosessanta).

Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 14**: - **particella 894**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 445, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 0,92; - **particella 898**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 515, reddito dominicale euro 1,73, reddito agrario euro 1,06. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che: - la particella 894 deriva, in maggior consistenza, dalla particella 834 (già particella 443) giusta frazionamento n.205986.1/2010 del 17/11/2010, protocollo PI0205986; - la particella 898 deriva, in maggior consistenza, dalla particella 843 (già particella 458) giusta frazionamento n.29370.1/2011 del 09/02/2011, protocollo PI002937.

B) piena proprietà dell'intero di locale ad uso deposito disposto su due piani fuori terra composto da due vani al piano terreno ed un vano al primo piano (quest'ultimo accessibile solo dall'esterno con una scala a pioli) con con annesso resede su cui insiste un piccolo forno. Rappresentazione

catastale Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto, nel **foglio 14, particella 895**, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 40, superficie catastale totale metri quadrati 54, rendita catastale euro 111,55. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che la particella 895 deriva, in maggior consistenza, dalla particella 834 (già particella 443) giusta frazionamento n.205986.1/2010 del 17/11/2010, protocollo PI0205986;

C) piena proprietà dell'intero di altro fabbricato ad uso deposito sviluppato su due piani fuori terra e corredato di resede scoperto, costituente unità immobiliare complessa. E' composto da quattro vani al piano terreno e da due vani al piano primo, oltre ad un circostante resede parzialmente occupato (per circa metri quadrati 50 - cinquanta) da manufatti precari abusivi (tettoie, ecc.). Rappresentazione catastale Al Catasto Fabbricati

di Castelfranco di Sotto, nel **foglio 14: - particella 899**, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 58, superficie catastale totale metri quadrati 75, rendita catastale euro 161,75 (un intero vano al piano terreno, una porzione di ognuno degli altri cinque vani ed una porzione del resede scoperto); - **particella 897**, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 13, superficie catastale totale metri quadrati 23, rendita catastale euro 36,26 (le residue porzioni dei suddetti cinque vani e del resede scoperto, su cui insiste un pozzo). Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che: - la particella 899 deriva, in maggior consistenza, dalla particella 843 (già particella 458) giusta frazionamento n.29370.1/2011 del 09/02/2011, protocollo PI002937; - la particella 897

deriva dalla originaria particella 438 giusta tipo mappale n.224916.1/2010 del 10 dicembre 2010 protocollo n.PI0224916;

D) piena proprietà dell'intero di altro appezzamento di terreno di forma rettangolare di metri quadrati 160 (centosessanta) catastali.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel *foglio 14, particella 461*, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 160, reddito dominicale euro 0,54, reddito agrario euro 0,33. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che la particella 461 deriva dalla originaria particella 435 giusta frazionamento n.8.1/1981 del 3 giugno 1996;

E) piena proprietà della quota indivisa di 2/27 (due ventisettesimi) di una striscia di terreno con andamento ad "L" in uso comune con altri comproprietari. Confini *****, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel

foglio 14: - particella 436, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 290, reddito dominicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,60; - *particella 439*, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 100, reddito dominicale euro 0,34, reddito agrario euro 0,21; - *particella 444*, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 150, reddito dominicale euro 0,50, reddito agrario euro 0,31; - *particella 839*, vigneto, classe 2, metri quadrati 25, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,13. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che la particella 839 deriva dalla originaria particella 452 giusta frazionamento n.96880.1/2006 del 22 settembre 2006 protocollo n.PI0096880.

Occupazione Alla data della perizia i beni erano nella disponibilità dei

comproprietari. Confini Il tutto, nell'insieme, confinato da via ******, salvo se altri. Provenienza La piena proprietà dell'intero dei beni di cui alla *lettere A* (particelle 894 (ex 834, già 443) ed 898 (ex 843, già 458)), alla *lettera B* (particella 895 (ex 834, già 443)), e alla *lettera C per porzione* (particella 899 (ex 843, già 458)), è pervenuta ai signori ******, *in parti uguali tra loro*, per successione in morte di ******, apertasi l'1 maggio 2004, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di San Miniato n.46 vol.361, trascritta a Pisa il 10 aprile 2006 al n.4788 particolare, con accettazione tacita trascritta a Pisa il 23 dicembre 2015 al n.13082 particolare. La piena proprietà dell'intero dei beni di cui alla *lettera C per porzione* (particella 897 (ex 438)), e alla *lettera D* (particella 461 (ex 435)) è pervenuta alla parte contro come segue: - quanto alla quota indivisa di *1/3 (un terzo)* a ******, *in parti uguali tra loro*, per successione in morte di ******, apertasi l'1 maggio 2004, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di San Miniato n.46 vol.*****, trascritta a Pisa il 10 aprile 2006 al n.***** particolare, con accettazione tacita trascritta a Pisa il 23 dicembre 2015 al n.***** particolare; - quanto alla quota indivisa di *1/3 (un terzo)* a ***** dai signori ***** con atto di divisione ai rogiti del Notaio Donnini di Altopascio in data 11 settembre 1977, repertorio ******, trascritto a Pisa il 6 ottobre 1977 al n.***** particolare, e successiva riunione di usufrutto in morte di ***** (deceduto il 24 ottobre 2006); - a ***** (*quanto alla quota indivisa di 1/3 - un terzo*) per successione in morte di ***** apertasi il 14 febbraio 2012, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di Lucca n.******, trascritta a Pisa il 13 settembre 2012 al n.***** particolare, ed accettazione

espressa trascritta a Pisa il 21 marzo 2025 al n.***** particolare. La piena proprietà della quota di 2/27 (*due ventisettesimi*) del bene di cui alla *lettera E* (particelle 436, 439, 444 e 839 (ex 452)) è pervenuta, in maggior consistenza ed *in parti uguali tra loro*, ai signori ***** per successione in morte di *****, apertasi l'1 maggio 2004, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di San Miniato n.***** vol.*****, trascritta a Pisa il 10 aprile 2006 al n.***** particolare, con accettazione tacita trascritta a Pisa il 23 dicembre 2015 al n.***** particolare.

Destinazione urbanistica Dal certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 14 aprile 2015, risulta che: - le particelle 894 ed 898 ricadono parte in UTOE di Chimenti (C3D) - Isolato 1 - Zona "B2" Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale disciplinato dall'art.37.1 delle NTA, e parte in UTOE di Chimenti (C3D) - Isolato 1 - Zona "F3" aree destinate a verde privato disciplinata dall'art.37.8 delle NTA; - le particelle 436, 439, 444, 461 ed 839 ricadono in UTOE di Chimenti (C3D) - Isolato 1 - Zona "B2" Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale disciplinato dall'art.37.1 delle NTA. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia del CTU dott. Giovanni Benvenuti in data 30 dicembre 2015 si precisa che la costruzione dei due fabbricati ad uso deposito risale ad epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967. Dalle indagini effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta che, successivamente, detti immobili siano stati oggetto di interventi edilizi. A parere del CTU sono certamente abusive le già menzionate opere precarie costruite sul resede scoperto della particella 899 e, per la loro

natura, dette opere sono da considerarsi destinate alla demolizione. 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 Non sussistono certificazioni relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle 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. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Si rende noto che con l'ordinanza di delega il Giudice ha nominato gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea SpA e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del

13/01/2026, giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;

- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). Le

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

- in caso di mancanza di offerte, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);

- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, comma 3, c.p.c.;

- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il delegato dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di

volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale.

Il delegato dovrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Vendita telematica

È stabilita la vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

Deposito

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come meglio specificato nel presente avviso di vendita.

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@giustiziacert.it.

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea SpA tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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, 5° comma, 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, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di

accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (**IBAN: IT 80 A 0103014000000004037679 intestazione: Trib. Pisa RG 2692/2018**) importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Causa civile n. 2692/2018 R.G.C., lotto ___, 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 il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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'art. 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.

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata

unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Contenuto dell'offerta

L'offerta **dovrà contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta

digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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 la sopra detta autorizzazione. 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 rilasciato 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 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 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 (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) 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 effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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 di 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 interdetto, 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 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 dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza;

entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

Modalità della vendita telematica

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nel luogo, nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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 (trenta) 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 professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli

altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso di vendita nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il delegato ha avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti – c.d. *extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente,

entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da

inserire nel fascicolo informatico –, 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;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- 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. 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, salvo ovviamente il decorso del termine di

legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, 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 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie 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;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali 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;

- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario, entro lo stesso termine, a pena di decadenza, dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato **RG 2692/2018 Tribunale di Pisa delegato Avvocato**

Giusti;

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche 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; 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.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo congruaggio, e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex l. 742/1969.

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 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.. Il delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi richiederà al Giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art.

587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari).

In caso di reiterate decadenze, il delegato richiederà al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

Creditore fondiario

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (*creditore fondiario*), l'istituto di credito fondiario è invitato a far pervenire al delegato, almeno 15 giorni prima della data in cui è fissata la vendita, la nota di precisazione del suo

credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante *ex art. 2855 c.c.* in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% (ottanta per cento) del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il delegato determinerà, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale

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 (**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: www.ivgpisa.com);

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pisa, 7 ottobre 2025

Il professionista delegato

Avv. Stefano Giusti