TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
ASINCRONA PURAMENTE TELEMATICA
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Antonio Moretti, Professionista Delegato, su delega alle operazioni di vendita del G.E. Dott. Marco Zinna del 08/04/2025, notificata via Pec il 08/04/2025, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare **n. 201/2023**,
promossa da (creditore procedente):

contro (esecutato/i):

AVVISA

che per il giorno **venerdì 21 novembre 2025** alle **ore 10,00** e seguenti, è fissato l'inizio delle operazioni di **vendita senza incanto in modalità ASINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATCA** dei beni immobili, di seguito descritti, suddivisi in **n. 2 (due) lotti,** nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La convocazione delle parti e degli offerenti, **presenti (collegati) esclusivamente da remoto** (presenza fisica in aula esclusa), per gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il suddetto giorno **21 novembre 2025 alle ore 10,00 e seguenti** dove, presso lo **Studio del Professionista Delegato sito in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n° 22** eletto quale **luogo ove si sovraintendono le operazioni di vendita,** lo scrivente delegato procederà preliminarmente alla **verifica di ammissibilità delle offerte telematiche ricevute** ed alla deliberazione sulle stesse per determinarne l'eventuale ammissione, e dove procederà poi, in caso di due o più offerte ammissibili, all'**avvio della "gara",** con le modalità **esclusivamente telematiche** che saranno illustrate nel proseguo del presente avviso di vendita.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio ubicato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n° 22.

BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dei beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 1 - Il lotto si compone di n. 1 beni: (riferimento beni perizia: 1)

Bene 1

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile, **appartamento**, **sito in** Comune di **Casciana Terme Lari (PI)**, frazione Casciana Terme, via del Commercio Nord n. 19, ubicato all'interno di edificio bifamiliare.
L'appartamento, cui si accede dal piano terra composto da ingresso e vano scala esclusivi, si sviluppa al piano primo dell'intero edificio composto dal pianerottolo di sbarco al termine delle scale dal quale, a sinistra, tramite disimpegno, si accede al soggiorno con angolo cottura ed al bagno, mentre a destra, tramite ulteriore disimpegno, si accede alla camera singola ed alla camera matrimoniale.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'appartamento è composto: **piano terra** da ingresso e vano scala che porta al piano superiore; **piano primo** da pianerottolo fine scale, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, ulteriore disimpegno, camera singola e camera matrimoniale oltre a balcone scoperto cui si accede dal soggiorno.
La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a 63 mq circa (piano terra e primo) oltre al balcone scoperto di mq 2,5 ca.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Cascina Terme Lari (PI), i beni immobili in questione risultano:
***appartamento**: al foglio **2**, particella **54**, sub. **8**, categoria **A/4**, classe **2**, vani **4**, rendita catastale **€ 290,25**, consistenza catastale **86 mq**, piano **T-1**;*
Il CTU alla pagina 10 della perizia, cui si rimanda, segnala che *"sussiste corrispondenza catastale"* tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre a proposito dello stato conservativo e manutentivo il CTU, sempre alla pagina 10, definisce *"non ottimo"* quello dell'edificio bifamiliare mentre definisce *"in normale stato di manutenzione"* l'appartamento oggetto del presente lotto.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il CTU, alla pagina 14 specifica che *"non sono presenti vincoli ed oneri condominiali"*.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 8 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti "privati" sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI

Alla data della perizia, 16/12/2024, l'unità abitativa pignorata (appartamento), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava ***occupata dagli esecutati.***
Non risultano, dalla lettura della perizia, *"patti pregiudizievoli* e neppure *"servitù, censi, livelli o usi civici"* gravanti sui detti beni.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) dell'unità abitativa in oggetto, è pervenuta ai debitori esecutati, con atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Varrati di Livorno (LI) Rep. N. 21044 del 27/02/2007, trascritto a Livorno il 03/03/2007 al n. part. 2407.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 13 e 14 della perizia nella quale, tuttavia, il CTU non segnala particolarità rilevanti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU (pagina 14), non si evincono gli "impianti" di cui risulta dotato l'appartamento in argomento che tuttavia si presumono esistenti (elettrico, idrico, gas, termico ovvero tutti quelli tradizionali) visto che il CTU dichiara che per ognuno di essi *"non esiste la dichiarazione di conformità"*.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per il bene immobile in argomento, nella relazione il ridetto CTU, alla pagina 14, riporta che *"non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE"*; tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

LOTTO N. 2 - Il lotto si compone di n. 2 beni immobili: (riferimento beni perizia: 2 - 3)

Bene 2 – terreno n. 1

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile, **terreno agricolo**, **sito in** Comune di **Casciana Terme Lari (PI)**, frazione Casciana Terme, via Muraiola snc, situato in prossimità (circa 200-250 metri) dell'immobile abitativo che costituisce il lotto 1 sopra descritto.

Il terreno agricolo, di forma irregolare e pianeggiante, risulta, alla data della perizia, coltivato ad orto; sul terreno è presente un piccolo manufatto in legno che, tuttavia, dovrà essere rimosso in quanto abusivo.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

Il terreno agricolo in questione risulta di superficie complessiva pari a **70 mq circa**.

Bene 3 – terreno n. 2

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile, **terreno agricolo**, **sito in** Comune di **Casciana Terme Lari (PI)**, frazione Casciana Terme, via Muraiola snc, situato in prossimità (circa 200-250 metri) dell'immobile abitativo che costituisce il lotto 1 sopra descritto.

Il terreno agricolo, di forma irregolare e pianeggiante, risulta, alla data della perizia, coltivato ad orto.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

Il terreno agricolo in questione risulta di superficie complessiva pari a **530 mq circa**.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Cascina Terme Lari (PI), i beni immobili in questione risultano:

***terreno n. 1**: al foglio **2**, particella **144**, qualità **canneto**, classe **2**, superficie ha are ca **70 mq**, reddito dominicale **€ 0,27**, reddito agrario **€ 0,09**, piano **T**;*

***terreno n. 2**: al foglio **2**, particella **145**, qualità **frutteto**, classe **1**, superficie ha are ca **530 mq**, reddito dominicale **€ 6,57**, reddito agrario **€ 4,11**, piano **T**;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il CTU alle pagine 20 e 21 della perizia, cui si rimanda, segnala che *"sussiste corrispondenza"* tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre a proposito dello stato conservativo e manutentivo il CTU, alle pagine 21 e 22, definisce i due piccoli appezzamenti pianeggianti *"ben coltivati e mantenuti"* ribadendo la necessità di demolizione del piccolo manufatto in legno abusivo che insiste sulla particella 144.

VINCOLI, PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI

Il CTU non riferisce di particolari *"vincoli ed oneri condominiali"* mentre a proposito delle parti comuni, a pagina 22 indica che i due appezzamenti di terreno, pur avendo particelle differenti (144 e 145) si comprendono a vicenda.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 18 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti "privati" sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI

Alla data della perizia, 16/12/2024, i due terreni agricoli oggetto del presente lotto, come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultavano ***occupati dagli esecutati.***

Non risultano, dalla lettura della perizia, *"patti pregiudizievoli* e neppure *"servitù, censi, livelli o usi civici"* gravanti sui detti beni così come non vi sono *"contratti di locazione in essere"*..

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) di entrambi i terreni agricoli in oggetto, è pervenuta ai debitori esecutati, con atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Varrati di Livorno (LI) Rep. N. 21044 del 27/02/2007, trascritto a Livorno il 03/03/2007 al n. part. 2407.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alla pagina 28 della perizia nella quale, tuttavia, il CTU non segnala particolarità rilevanti oltre a quanto eventualmente già sopra riportato.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI, CERTIFICAZIONE ENERGETICA E C.D.U.

Trattandosi di terreni agricoli, gli stessi non sono dotati di alcun "impianto" anche se dalle risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU (pagina 28), ciò non si evince con assoluta certezza visto che il CTU dichiara che *"non esiste la dichiarazione di conformità"* per gli impianti elettrico, idrico, gas, termico.

L'aggiudicatario, in ogni caso, 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 ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili in argomento (n. 2 terreni agricoli), nella relazione il ridetto CTU, alla pagina 28, riporta che *"non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE";* tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

Trattandosi di terreni agricoli, in sede di emissione del decreto di trasferimento dovrà essere prodotto, a carico del futuro aggiudicatario, il **"certificato di destinazione urbanistica"** dei due terreni agricoli di cui si compone il lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A) PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

I beni descritti e suddivisi nel/nei lotto/i di cui sopra, sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

LOTTO n. 1

Composto **dall'unità abitativa** (appartamento bene 1) come già descritta:

- **prezzo base € 38.313,00 (Euro trentottomilatrecentotredici/00);**
- **offerta minima € 28.734,75 (Euro ventottomilasettecentotrentaquattromila/75);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara *ex* articolo 573 cpc € 1.000,00 (Euro mille/00);**

LOTTO n. 2

Composto **dai due terreni agricoli** (terreno n. 1 bene 2 - terreno n. 2 bene 3) come già descritti:

- **prezzo base € 975,00 (Euro novecentosettantacinque/00);**
- **offerta minima € 731,25 (Euro settecentotrentuno/25);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara *ex* articolo 573 cpc € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00);**

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita dei beni pignorati sopra descritti viene svolta, come detto, attraverso la modalità **ASINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA**, come disposto dal Sig. GE in sede di ordinanza di vendita.

Ai fini della presentazione dell'offerta, pertanto, gli interessati devono obbligatoriamente predisporre e presentare apposita **OFFERTA TELEMATICA** (da remoto) seguendo precise regole che saranno subito di seguito tracciate.

L'ordinanza di vendita emessa dal Sig. G.E. dispone, per la modalità di vendita "telematica", unica ammissibile nella presente esecuzione, che:

a) **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** è nominato quale **GESTORE** della vendita telematica;

b) **www.astetelematiche.it** è il **PORTALE** che deve necessariamente utilizzare il gestore;

c) **Lo scrivente professionista delegato** è il **REFERENTE** della vendita telematica.

Soggetti legittimati a presentare offerte TELEMATICHE (da remoto)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, purché dotato degli elementi minimi per operare in modalità telematica (da remoto) che saranno elencati, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, anche per singolo lotto, "unicamente" di persona o a mezzo di procuratore legale (avvocato) ma, in quest'ultimo caso, solo **per persona da nominare**, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.

In particolare, si rammenta che il **procuratore legale** (dicasi oggi Avvocato iscritto all'Ordine Forense) che offra da remoto **per persona da nominare**, avendo cura di specificare la circostanza nel testo dell'offerta telematica, dovrà dichiarare, presso lo studio del Professionista Delegato, **nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendo via PEC la comunicazione di nomina in copia per immagine con attestazione di conformità; in caso non ottemperi anche solo ad una delle appena ricordate modalità, sarà egli stesso considerato quale aggiudicatario.

Nel caso di offerta presentata da procuratore legale per persona da nominare, lo stesso procuratore non potrà presentare, nell'ambito della presente procedura, offerte per altri soggetti (si ritiene invece che lo stesso procuratore possa presentare offerte relative a più lotti della presente esecuzione purché sempre a favore dello stesso soggetto mandante); in caso di mancata osservanza di quest'ultima disposizione, tutte le offerte riferite a tale procuratore speciale saranno automaticamente escluse.

Per ciò che concerne la possibilità di offerta da remoto da parte del **procuratore speciale** per conto cioè di terzi "dichiarati" (diversa rispetto a quella per persona da nominare), l'ordinanza di delega esclude questa possibilità che, pertanto, **non è praticabile.**

Modalità di presentazione delle offerte da remoto

Le offerte di acquisto in via telematica (da remoto) devono essere depositate, in modalità telematica *ex* art. 12 e 13 D.M. n. 32/2015, personalmente dall'offerente o dal nominato procuratore legale "per persona da nominare", a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia" a cui è possibile accedere direttamente dalla scheda del lotto in vendita a mezzo di apposito link presente sul "portale" del "gestore" della vendita telematica **entro le ore 13.00 del giorno 20 novembre 2025** inviando le offerte all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Si segnala che, in sede di predisposizione dell'offerta, **vi è la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da *Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.* tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite telematiche ubicato presso il Tribunale di Pisa.**

L'offerta telematica si intende depositata da parte dell'avente diritto nel momento in cui il gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia genera la RICEVUTA COMPLETA DI AVVENUTA CONSEGNA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta da remoto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un **"certificato di firma digitale"** in corso di validità (*smart card*, *pen drive* ed altri) rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa, insieme a tutti gli allegati che saranno descritti, a mezzo di **"casella di posta elettronica certificata (PEC)"**, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato ad internet b) firma digitale c) casella PEC

In alternativa a quanto appena detto, ove si voglia evitare l'utilizzo della firma digitale, è possibile trasmettere l'offerta da remoto ed i documenti allegati, a mezzo di **"casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica" (cd casella DEDICATA)** ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, in quanto, in questa ipotesi, è il gestore del servizio di posta elettronica certificata che attesta nel messaggio che genera (o in un suo allegato) di aver lui stesso provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa puntuale identificazione del richiedente la casella "dedicata" oppure di colui che deve sottoscrivere l'offerta.

Si puntualizza tuttavia che questa modalità, alternativa, di presentazione dell'offerta da remoto sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015, per cui, fino a che questo non sia attuato, l'unica modalità di presentazione da remoto rimane la prima tracciata.

REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato internet b) casella PEC AD HOC per vendita telematica

L'offerente da remoto deve effettuare, preventivamente rispetto al deposito dell'offerta, un bonifico bancario per il versamento del **DEPOSITO CAUZIONALE** ed il pagamento, in modalità telematica, del **BOLLO** (marca da bollo) dovuto per legge sull'offerta (attualmente pari ad € 16,00); le modalità concrete vengono descritte subito di seguito e le ricevute di avvenuto pagamento (bonifico e bollo) dovranno essere allegate (semmai previa scansione) all'offerta da remoto effettuata dall'offerente.

DEPOSITO CAUZIONALE il versamento, anticipato rispetto all'offerta, deve essere effettuato dall'offerente telematico per una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **esclusivamente tramite BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare, già aperto dallo scrivente presso la Banca Popolare di Lajatico scpa agenzia Santa Croce sull'Arno (PI) **n. 33231** avente il seguente **codice IBAN IT 87 O 05232 71160 000000033231**; importo che sarà trattenuto in caso di futuro rifiuto di acquisto. Il bonifico suddetto, che dovrà avere la seguente causale *"Proc. Esec. n. **201/2023** R.G.E. - lotto n. 1 (o lotto n. 2) - versamento cauzione"* dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano accreditate e visibili sul detto conto corrente almeno il giorno precedente l'udienza di inizio della vendita telematica già indicato in quanto, nel caso in cui in tale momento non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dovesse essere riscontrato l'accredito sul conto della procedura, **l'offerta sarà considerata inammissibile**.

L'ordinanza di vendita raccomanda pertanto agli offerenti, di effettuare il bonifico con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla scadenza delle offerte o comunque di contattare il proprio istituto di credito per chiedere l'esatta tempistica di effettivo trasferimento/accredito delle somme sul conto corrente della procedura.

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 tramite bonifico bancario a valere **esclusivamente** sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per l'originario versamento della cauzione.

BOLLO SU OFFERTA il versamento, preventivo rispetto all'offerta, deve essere effettuato dall'offerente da remoto per l'importo dovuto per legge (€ 16,00 oggi per ogni offerta) esclusivamente in modalità telematica, salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. 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. Il sistema genererà una "ricevuta di pagamento" del bollo digitale che, come detto, dovrà essere allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta da remoto.

Contenuto dell'offerta TELEMATICA (da remoto) e documenti da allegare digitalmente

L'offerta, sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente ed inviata per PEC (ovvero trasmessa direttamente a mezzo *Casella PEC per la vendita telematica)* dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. ed in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta fatto salvo il caso di offerta fatta per persona da nominare di cui *infra*); 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 ai sensi dell'art. 12, comma 2, D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in **regime patrimoniale di *comunione dei beni***, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (ed allegati alla PEC fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso). Se l'offerta è formulata da **più persone**, dovranno essere indicate con chiarezza le percentuali di assegnazione ad ognuna di loro dei diritti oggetto di offerta in caso di aggiudicazione e dovrà essere obbligatoriamente allegata alla PEC copia, anche per immagine, della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** dagli offerenti che **non** sottoscrivono digitalmente (o diversi dal titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*) in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta e la invia per PEC

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*). Se l'offerente è **minorenne**, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata a mezzo PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica)* da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l'offerente è un **interdetto**, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente ed inviata per PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica)* dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l'offerente è una **società (avente o meno personalità giuridica)** dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante (o del socio/i illimitatamente responsabile/i che sottoscrive l'offerta nel caso di PERSONA NON GIURIDICA) che dovrà sottoscrivere digitalmente e personalmente l'offerta da remoto (o trasmettere direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica)*, inoltre dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, risalente a non oltre 60 giorni precedenti alla presentazione dell'offerta e con dati aggiornati a quel momento, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dello stesso legale rappresentante (ad esempio verbale notarile di assemblea);

2. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: *Tribunale di Pisa Sezione Esecuzioni Immobiliari;*
3. L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura: **R.G.E. 201/2023**;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto (o "lotto unico" ove questo sia il caso);
5. L'indicazione del Delegato alla vendita (referente) della procedura: Dott. Antonio Moretti;
6. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: **21/11/2025** ore **10,00**;
7. Il prezzo offerto che potrà essere inferiore di non oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base;
8. Il termine di pagamento del saldo-prezzo e degli oneri accessori che non potrà in nessun caso superare i **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione (la data di aggiudicazione coincide in ogni caso con il giorno dell'esperimento di vendita sia in caso di "gara" sia in caso di offerta unica inferiore al prezzo base e rimessione della decisione sulla aggiudicazione definitiva al creditore procedente/G.E). E' possibile l'indicazione di un termine inferiore ai 120 gg, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scattino i presupposti come vedremo, dal Delegato e dal Giudice, per l'individuazione della migliore offerta.

   Nel caso in cui come termine di pagamento venga indicata nell'offerta telematica una data che scade dopo il centoventesimo giorno di calendario successivo all'esperimento di vendita (nel caso di specie successivamente al **20/03/2026**), come da ordinanza di delega, l'offerta sarà da considerarsi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ammissibile (salvo altri errori fatali) e la data di pagamento del saldo prezzo **sarà automaticamente ricondotta all'ultimo giorno utile appena rammentato sopra, senza che, per nessuna ragione, l'offerente possa eccepire eccezione alcuna;**

9. L'indicazione dell'importo versato, con le modalità suddette, a titolo di **cauzione**, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, con avvertenza che tale importo sarà trattenuto nelle casse della procedura in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente. E' possibile il versamento di una cauzione più alta rispetto alla minima, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scattino i presupposti come vedremo, dal Delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta;
10. L'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione comunque attestante il versamento della stessa (copia della contabile di bonifico di avvenuto pagamento);
11. L'indicazione del codice IBAN del conto di addebito della somma versata tramite bonifico a titolo di cauzione a favore della procedura esecutiva;
12. L'indicazione dell'indirizzo della casella PEC (o *PEC dedicata per vendita telematica*) utilizzata per trasmettere, da remoto, l'offerta telematica alla quale si indirizzeranno e si intenderanno pertanto ricevute, tutte le comunicazioni previste;
13. L'indicazione di un eventuale recapito telefonico (esclusivamente cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste;
14. **L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti: la presentazione dell'offerta sottintende quanto appena sopra ma è comunque fatta salva la possibilità per il referente di considerare inammissibile l'offerta che ne sia priva**;
15. Se l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. intenda pagare il saldo-prezzo facendo ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, la circostanza **deve essere indicata nel testo dell'offerta;** entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno comunque essere erogate integralmente direttamente sul c/c della procedura;
16. l'eventuale **richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa", "prezzo valore" ecc.), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima ovviamente del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere versati dall'aggiudicatario, *ex* art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, gli ulteriori oneri a suo carico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'offerta dovranno essere ALLEGATI i seguenti documenti (sempre da includersi quali documenti scannerizzati ed allegati alla PEC di invio dell'offerta telematica):

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente persona fisica, o del legale rappresentante (soggetto con poteri di firma) se offerta presentata da una società (con o senza personalità giuridica);

b) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica (vedi *supra*);

c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione (vedi *supra*);

d) 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 (fatta salva la facoltà di deposito degli stessi documenti all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo-prezzo e accessori);

e) se il soggetto offerente è **minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del genitore che presente l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

f) se il soggetto offerente è **interdetto**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante sottoscrittore che presenta l'offerta oltre copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) se il soggetto offerente è una **società** (o diversa 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, e, ove occorrente, l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di Amministrazione, che giustifichino i poteri del soggetto (di norma il legale rappresentante) sottoscrittore dell'offerta; nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori necessari per la validità dell'offerta telematica presentata;

h) se l'offerta è presentata **da più persone**, copia della procura da redigersi esclusivamente per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti che non sottoscrivono digitalmente (o diversi dal titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*) in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta e la invia per PEC (oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica).*

i) se l'offerente è uno **straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea,** copia del documento di soggiorno;

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta da remoto, presentata secondo le appena descritte modalità è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

questi non partecipi (non collegato da remoto) alle operazioni del giorno fissato per la vendita anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente telematico.

Offerte da remoto inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute (ricevuta generata) oltre il termine indicato nel presente avviso: ***dopo le ore 13,00 del 20/11/2025;***

- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **21/11/2025** alle ore 10,00 il referente/delegato procederà all'esame delle offerte pervenute entro il termine prefissato tramite il portale del gestore della vendita con collegamento operato telematicamente dallo studio del professionista delegato come indicato all'inizio del presente avviso di vendita; le "buste" contenenti le offerte telematiche, verranno aperte solo al momento dell'inizio dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica **all'ora ed il giorno suddetto.**

Gli offerenti in modalità telematica (da remoto) partecipano alla vendita esclusivamente tramite "area riservata" del sito del "Gestore della vendita telematica", accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita (entro le ore 9,30 circa) alla casella di posta elettronica certificata (PEC), "tradizionale" o "dedicata", utilizzata per la trasmissione dell'offerta;

A partire dal suddetto orario di inizio delle operazioni di vendita, il professionista delegato provvede a verificare, per ogni offerta, l'avvenuto accredito del bonifico relativo al versamento della cauzione sul conto intestato alla procedura ed in caso di esito positivo verifica la validità dell'offerta formulata, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, allegati compresi, procedendo, conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti ed accogliendo/dichiarando *ammissibili* le offerte ritenute *regolari* ed al contrario *inammissibili* o *inefficaci* quelle non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di delega e dalla legge.

I dati personali di ciascun offerente da remoto non saranno visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura almeno sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica grazie alla sostituzione automatica, direttamente sul portale e direttamente a cura del *gestore della vendita,* del nome dell'offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Modalità di aggiudicazione – Modalità di eventuale "gara" tra gli offerenti

Al termine dell'esame delle offerte e di declaratoria di quelle *ammissibili* da parte del Delegato, potranno verificarsi, per ogni lotto, le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta telematica valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione, per quel lotto, di una **sola offerta telematica valida, di importo pari o superiore al prezzo base,** la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente da remoto).

b. Unica offerta telematica valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione, per quel lotto, di una **sola offerta telematica valida, di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima,** si procederà alla *aggiudicazione provvisoria* a favore dell'unico offerente (anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente da remoto); il delegato dovrà a quel punto valutare se vi sono *specifiche condizioni afferenti il lotto in questione* che consentano, oggettivamente, di ritenere seriamente possibile una futura aggiudicazione ad un prezzo superiore, nel qual caso rimetterà gli atti al Sig. G.E. allegando la descrizione delle menzionate circostanze e le sue valutazioni. In caso non ravvisi tali specifiche condizioni, comunicherà al creditore procedente l'avvenuta "aggiudicazione provvisoria" allegando il relativo verbale, concedendo allo stesso un termine di 15 gg per esprimere le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'unica offerta telematica ricevuta; lo stesso delegato procederà alla "aggiudicazione definitiva" sia nel caso di espressione di parere "scritto" favorevole da parte del creditore procedente sia nel caso di in cui lo stesso manchi di esprimere le proprie determinazioni nel termine assegnato. Rimetterà invece gli atti al giudice in caso di espressione di parere "scritto" contrario all'aggiudicazione da parte del creditore procedente.

c. Pluralità di offerte telematiche valide – "gara"

In caso di presentazione, per ogni singolo lotto, di più offerte telematiche ritenute valide al termine dell'esame dal delegato, si procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta.

Per decidere quale sia l'offerta più alta da porre a base della "gara", il delegato valuterà, ai sensi dell'art. 573, comma 3, cpc, gli elementi in base alla "sequenza" seguente:

a) l'offerta più alta in termini monetari tra quelle giudicate ammissibili;
b) il deposito cauzionale versato, a parità di prezzo offerto, con preferenza di quella con cauzione più alta;
c) il termine di pagamento del saldo prezzo, a parità di prezzo e cauzione, con preferenza di quella con termine di pagamento più breve;
d) la tempistica di presentazione dell'offerta, a parità di prezzo, cauzione e termine di pagamento, con preferenza di quella presentata per prima (*generazione della ricevuta telematica*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le offerte telematiche giudicate regolari (ammissibili) abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara alla quale l'offerente stesso è libero o meno di partecipare; solo qualora rilanci sarà considerato partecipante alla gara.

Qualora il partecipante non rilanci ma la sua offerta sia quella più alta e nessuno degli altri partecipanti rilanci, il bene sarà a lui aggiudicato, quale miglior offerente.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti con rilancio minimo pari a quello indicato *supra* ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara in modalità ASINCRONA si svolgerà in un **periodo temporale di 5 (cinque) giorni**, a partire dal giorno di inizio delle operazioni di vendita con scadenza (per l'effettuazione dei rilanci) alle ore **17,00** di **mercoledì 26/11/2025** (quinto giorno successivo a quello di avvio delle operazioni); qualora vengano effettuati rilanci (offerte in rialzo) negli ultimi 10 (dieci) minuti prima delle ore 17,00 del giorno suddetto, la scadenza della gara si prolungherà automaticamente di 10 (dieci) minuti, quale *extra-time* necessario per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare l'ultimo rilancio dagli stessi desiderato, e così di seguito fino alla mancata presentazione di rilanci (offerte in aumento) nell'ultimo periodo di *extra-time* generato dal sistema.

Durante i cinque giorni di durata della gara, il gestore della vendita telematica, comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato dagli offerenti ammessi alla gara all'indirizzo di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato in sede di offerta, ovvero a mezzo SMS o con altro messaggio telematico atto allo scopo.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, come suesposto, eventuali *extra-time* compresi, il gestore della vendita comunicherà a tutti i partecipanti, con le stesse modalità, la maggiore offerta formulata inviando, nel contempo, al solo delegato/referente, l'elenco dei rilanci succedutisi e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione "definitiva" al maggior offerente entro il giorno lavorativo (sabati esclusi) immediatamente successivo al termine della gara.

<u>d. Presentazione di sole offerte telematiche non valide o inefficaci – ripetizione esperimento agli stessi prezzi</u>

Qualora tutte le offerte telematiche presentate si rivelino invalide od inefficaci, il delegato provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, lo stesso importo dell'ultimo svolto.

<u>e. Nessuna offerta telematica presentata (esperimento deserto)</u>

In mancanza di offerte telematiche, il Professionista Delegato dichiarerà, per il lotto interessato, la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita, oppure secondo le diverse disposizioni dell'ordinanza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Verbale delle operazioni di vendita

Il delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia, a mezzo p.c.t., nel fascicolo dell'esecuzione con gli eventuali allegati per ogni esperimento di vendita.

Il verbale, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, i rilanci operati dai partecipanti alla eventuale gara e le loro osservazioni, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Il verbale, solo ove si raggiunga l'aggiudicazione, è altresì comunicato al creditore procedente ed ai creditori iscritti *ex* art. 572, comma 1, c.p.c.

Offerenti non aggiudicatari

All'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al/ai soggetto/i offerente/i che non siano risultati aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente non aggiudicatario per il versamento della cauzione con addebito del c/c della procedura sul quale la cauzione è conferita ed il riaccredito del conto corrente "di provenienza", anche se sull'offerta fosse stato indicato un codice IBAN differente.

OFFERTE TELEMATICHE IN CASO DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il Ministero della Giustizia, fisiologicamente per motivi di manutenzione, comunica, a mezzo del Responsabile per i Sistemi Informativi Autorizzati, al Gestore della Vendita Telematica, i **casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia.**

Di tali casi programmati il Gestore è tenuto a darne notizia agli interessati (offerenti da remoto) mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, gli stessi ove è eseguita la pubblicità delle vendite ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

Ove l'offerente da remoto intenda effettuare la propria offerta e si accorga che la stessa non possa essere avanzata **poiché ci si trova in un caso programmato di mancato funzionamento** che si protrarrà fino al termine ultimo di presentazione dell'offerta stessa da remoto, potrà, **ma tassativamente solo ed esclusivamente in questo preciso caso,** indirizzare la PEC contenente l'offerta, che avrà le stesse identiche caratteristiche già ampiamente narrate, al seguente indirizzo PEC:

antonio.moretti@pec.odcecpisa.it

Sarà cura del Gestore, il giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, ritirare le offerte così formulate da inserirle nel portale dando alle stesse regolarità a tutti gli effetti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contrariamente ai casi "programmati", nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi autorizzati **"non programmati"** o non comunicati come dovuto dal Ministero, l'offerente da remoto potrà presentare la propria offerta normalmente in quanto la stessa si intende "depositata" (consegnata) nel momento in cui il gestore di posta elettronica certificata del mittente (offerente) genera la "ricevuta di accettazione". In questo caso, infatti, è il Gestore che è tenuto ad assicurare che l'offerta sia considerata valida e tempestiva al fine della partecipazione alle operazioni di vendita.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno indicate (tendenzialmente a mezzo bonifico bancario a valere sul c/c della procedura), dovrà versare, entro il termine di 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (o entro il minor termine dallo stesso eventualmente indicato nell'offerta), il **prezzo di aggiudicazione** detratta la cauzione versata, e il **fondo spese forfetario costituente il deposito per le spese di trasferimento**.

Si precisa che il conteggio dei 120 (centoventi) giorni (o il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) inizia **in ogni caso** a decorrere dal giorno di aggiudicazione sia qualora al termine delle operazioni di vendita il Delegato individui un miglior offerente cui aggiudicare definitivamente il lotto sia nel caso di aggiudicazione "provvisoria" con necessità di attendere le determinazioni del creditore procedente nel solo caso di offerta telematica unica, ritenuta valida, che si attesti tra il prezzo minimo ed il prezzo base dell'esperimento.

Il richiesto "fondo spese" contiene ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) a carico, appunto, dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, e sono pertanto da aggiungersi al detto "fondo spese", la metà del compenso spettante al Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute e/o da sostenersi, inizialmente richieste a forfait, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'importo del suddetto fondo spese sarà comunicato, a mezzo posta elettronica, all'indirizzo comunicato dall'aggiudicatario in sede di offerta telematica, entro il più breve tempo possibile, dal Professionista Delegato all'aggiudicatario non prima, tuttavia, della conferma del carico impositivo da parte dall'Agenzia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle Entrate all'uopo interpellata dal Delegato medesimo; in ogni caso il lasso di tempo a ciò occorrente, **non interrompe** il conteggio dei 120 (centoventi) gg (o termine inferiore) sopra visto.

A consuntivo, l'eventuale surplus versato dall'aggiudicatario, rispetto alle spese a suo carico effettivamente sostenute dal Delegato, sarà restituito all'aggiudicatario stesso a mezzo bonifico o A/C a scelta dello stesso; nel caso in cui tale importo fosse di entità modesta (indicativamente al di sotto degli € 750,00) lo stesso potrebbe essere oggetto di restituzione in seno al progetto di distribuzione finale delle somme.

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrebbe essere determinato in misura diversa dal Sig. G.E., potendo comportare, semmai, la necessità di conguaglio successivo.

Pagamento del prezzo mediante subentro/assunzione del debito dei creditori ipotecari

L'aggiudicatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., può concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato.

In questo caso, ai fini di considerare corrisposto il saldo-prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato e **chiedere** al delegato di procedere, ai sensi dell'art. 591*bis*, comma 3, n. 10 c.p.c., alla determinazione delle spese di procedura ed a richiedere al Sig. GE l'autorizzazione alla assunzione del debito come totale (o parziale) saldo-prezzo ed a procedere al pagamento delle sole somme relative a tutte le spese di procedura al netto della cauzione già versata in sede di offerta.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Si precisa che anche laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD n. 646/1905, ovvero DPR 7/1976, ovvero D.Lgs. 385/1993, art. 38 (credito avente rango fondiario) **l'aggiudicatario è comunque tenuto al versamento dell'intero saldo-prezzo direttamente sul c/c della procedura** attraverso le modalità già descritte sopra; questa circostanza sarà in ogni caso riportata nel verbale di aggiudicazione redatto dal delegato. Sarà poi cura del delegato stesso eseguire le dovute verifiche e versare, laddove ve ne siano i presupposti, quota parte del prezzo, al netto degli oneri di procedura ed accessori provvisoriamente determinati dal delegato medesimo, al creditore fondiario, titolare del privilegio processuale, entro il termine determinato e con valuta retrodatata alla data del versamento del saldo prezzo.

Mancato pagamento del saldo-prezzo

Se il "saldo-prezzo" ed il "fondo spese" non sono corrisposti entro il termine **PERENTORIO** indicato nell'offerta e conteggiato dalla data di aggiudicazione, il Sig. G.E., con apposito decreto, dichiarerà la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Delegato procederà alla nuova vendita all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente (decaduto) sarà tenuto al pagamento integrale di tale differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (ciò al fine precipuo di combattere offerte meramente pretestuose/dilatorie) direttamente al creditore avente diritto ove questi ne faccia richiesta. Si precisa che, laddove l'aggiudicatario decaduto non ottemperi alla restituzione della differenza suddetta, la stessa costituirà "credito" attribuibile proporzionalmente ai creditori insoddisfatti nel rispetto della graduazione dei crediti medesimi in sede di "riparto finale".

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi giorni dall'aggiudicazione).

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il proprio studio in Santa Croce sull'Arno (PI) , Via Eduardo De Filippo n. 22, Pec: antonio.moretti@pec.odcecpisa.it) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Decreto di trasferimento – persona fisica non imprenditore in comunione dei beni

Qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella comunione dei beni, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo-prezzo, copia della convenzione "notarile" di separazione dei beni.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Per motivi pratico-sistematici, l'aggiudicatario è invitato, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, a far pervenire a mezzo fax al n. 0571/367480 o PEC all'indirizzo antonio.moretti@pec.odcecpisa.it la documentazione (autodichiarazione) necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati ("prima casa" e/o "prezzo valore") qualora la stessa non sia già contenuta nell'offerta telematica.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) La presente 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'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 considerato, anche se occulto e comunque non evidenziato in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore peritale dei beni.

c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, Legge n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, D.P.R. n. 380 del 06/06/2011, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc., il soggetto acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno "condominiale" in corso ed a quello precedente;

e) 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;

f) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo telematico, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

g) La partecipazione alle vendite giudiziarie come la presente, non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire le visure di carattere ipotecario-catastale sugli immobili posti in vendita;

h) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i) per la partecipazione agli esperimenti di vendita di cui al presente avviso, non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie;

l) 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 sia autonoma, irrevocabile 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 lavorativi dall'eventuale decadenza.

m) **REGIME FISCALE:** La presente vendita è soggetta a:

Imposta di registro in misura proporzionale oltre a imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario (agevolazioni fiscali eventualmente richieste);

Consultazione della documentazione, chiarimenti ed assistenza

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Eventuali chiarimenti, e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita, il quale ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta telematica sia tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche presso il Tribunale di Pisa sia, se contattato, ai suoi recapiti (telefono 0586-20141)

Visite degli immobili

Gli offerenti hanno facoltà di visionare gli immobili formanti i lotti oggetto di interesse prima dell'inizio delle operazioni di vendita in tempi congrui, **fissando appuntamento** con l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, nominato custode giudiziario dei beni in sostituzione della parte esecutata, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, **esclusivamente tramite il PVP (portale delle vendite pubbliche)**, il quale deve garantire il diritto di visita degli immobili purché le richieste siano avanzate con sufficiente anticipo rispetto alla scadenza. Le visite, di norma, non avvengono prima che sia stata effettuata la pubblicità relativa all'esperimento di vendita. La richiesta di visita non può essere richiesta al delegato ma solo al custode giudiziario.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche (PVP)** a cura del professionista delegato, ed inoltre della vendita sarà data pubblicità mediante:

a) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti **www.astegiudiziarie.it** almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerte; la società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale **www.tribunale.pisa.it**

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano **"Il Tirreno"** almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet *www.Casa.it* , e *www.Idealista.it* contenenti appositi link, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

d) si precisa che, come da ordinanza di delega, nessun lotto della presente esecuzione presenta i requisiti per la pubblicazione di ***virtual tour 360°*** degli immobili pignorati sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Santa Croce sull'Arno (PI), lì **10 settembre 2025**

Il Professionista Delegato

Dott. Antonio Moretti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009