

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n.42/2020 R.E.

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN
MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
QUARTO ESPERIMENTO**

L'Avv. Federica Geri, con Studio in Cascina (PI), Via Belgio 1, tel. 050.540234
– PEC federica.geri@pecordineavvocatipisa.it, professionista delegato dal Dott.
Giovanni Zucconi – Giudice delle Esecuzioni Immobiliari a norma dell'art. 591
bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n.42/2020 R.E., promossa da =====

contro

=====

AVVISA

che presso i locali dell'Ordine degli Avvocati di Pisa, Via Palestro n.27, il giorno
22 Gennaio 2026 alle ore 15,10 e seguenti si procederà alla **vendita senza
incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista** mediante
l'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto
senza incanto dei beni immobili posti in vendita in **LOTTO UNICO** descritti in
ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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.

LOTTO UNICO**Prezzo base: €122.500,00 (centoventiduemilacinquecento/00).**

Offerta minima: €91.875,00 (novantunomilaottocentosettantacinque/00),
con riferimento alla possibilità di cui all'art.571 c.p.c. comma 2 della
presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

Rilancio minimo di gara: €3.500,00 (tremilacinquecento/00), sull'offerta più
alta per il caso di gara ex art.573 c.p.c.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà dei seguenti beni:

“Bene n.1: Negozio ubicato a Ponsacco (PI), Via Augusto Vanni n.65 piano primo: trattasi di unità immobiliare ad uso negozio di mq.57, posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da un locale uso negozio, un locale ufficio ed uno destinato ad archivio; di fatto l'unità è collegata ed accessibile per tramite di altra u.i.u. sempre oggetto della presente procedura.”

Rappresentazione catastale: identificato al NCEU del Comune di Ponsacco, Foglio 8, particella 26, Sub 21, Categoria C1.

Destinazione urbanistica: sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: - P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale) - P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria) - P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645.

Stato conservativo: lo stato conservativo generale è buono.

Parti comuni: non risultano parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge, oltre le aree esterne comuni oltre ai beni in esecuzione anche ad altri beni in terza proprietà.

Servitù: Si rileva che l'accesso all'unità, avviene esclusivamente per tramite del passaggio di altra u.i.u. descritta dal sub. 22 (anch'essa in esecuzione), ed alla quale si accede a sua volta esclusivamente per tramite di scala interna che diparte da locale commerciale in terza proprietà.

Occupazione: Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile. Alla data del sopralluogo l'unità risultava nella disponibilità di terzo soggetto, il quale la collega (assieme ad altra unità identificata dal sub. 22) con altra u.i.u. (non oggetto

di esecuzione e non di proprietà dell'esecutato) a piano terra a mezzo scala interna di collegamento; risulta in essere contratto di locazione registrato alla Ag. delle Entrate di Pontedera in data 01.04.2015 con il n.1085. *(Comunicato recesso anticipato dal contratto di locazione di fondo commerciale per la data del 31.7.2025).*

Normativa urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: - P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale) - P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria) - P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645.

Regolarità edilizia: Raffrontando lo stato dei luoghi con la rappresentazione dell'ultimo grafico allegato all'ultimo titolo edilizio emerge sostanziale conformità, in via prudenziale e cautelativa, visto anche il tipo di vendita, si prevedono comunque i costi per la regolarizzazione tramite una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per l'ottenimento di una attestazione di conformità in sanatoria (il Comune verificate le condizioni di sanabilità potrà rilasciare la conformità o ordinare il ripristino della situazione preesistente). Per detta pratica si stimano costi omnicomprensivi (diritti, sanzioni e spese tecniche) per euro 5.000,00 che saranno decurtati nel valore staggito.

Confini: nel complesso con il sub.22 (altra u.i.u. in esecuzione), vano scala di altra u.i.u. in terza proprietà, affaccio su Via Vanni.

“Bene n.2: Negozio ubicato a Ponsacco (PI), Via Augusto Vanni n.65 piano primo: trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino di mq.121, accessorio di negozio posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino di negozio, per tramite

del quale si ha eccesso alla u.i.u. descritta al bene n.1 (sub 21); di fatto l'accesso all'unità avviene per mezzo di una scala interna che diparte da altra unità commerciale al piano terra in terza proprietà e con la quale risulta collegata".

Rappresentazione catastale: identificato al NCEU del Comune di Ponsacco, Foglio 8, particella 26, Sub 22, categoria C1.

Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: - P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale) - P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria) - P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645.

Stato conservativo: lo stato conservativo generale è buono.

Parti comuni: non risultano parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge, oltre le aree esterne comuni oltre ai beni in esecuzione anche ad altri beni in terza proprietà.

Servitù: Si rileva che l'accesso all'unità, avviene al momento per il tramite di scala interna che diparte da locale commerciale posto al piano terra ed in terza proprietà.

Occupazione: Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile. Alla data del sopralluogo l'unità risultava nella disponibilità di terzo soggetto, il quale la collega (assieme ad altra unità identificata dal sub. 21) con altra u.i.u. (non oggetto di esecuzione e non di proprietà dell'esecutato) a piano terra a mezzo scala interna di collegamento; risulta in essere contratto di locazione registrato alla Ag. delle Entrate di Pontedera in data 01.04.2015 con il n.1085. *(Comunicato recesso anticipato dal contratto di locazione di fondo commerciale per la data del 31.7.2025).*

Normativa urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: - P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale) - P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria - - P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645.

Regolarità edilizia: Raffrontando lo stato dei luoghi con la rappresentazione dell'ultimo grafico allegato all'ultimo titolo edilizio emerge sostanziale conformità, in via prudenziale e cautelativa, visto anche il tipo di vendita, si prevedono comunque i costi per la regolarizzazione tramite una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per l'ottenimento di una attestazione di conformità in sanatoria (il Comune verificate le condizioni di sanabilità potrà rilasciare la conformità o ordinare il ripristino della situazione preesistente). Per detta pratica si stimano costi onnicomprensivi (diritti, sanzioni e spese tecniche) per euro 5.000,00 che saranno decurtati nel valore staggito.

Confini: nel complesso con il sub.21 e sub.24 (altre u.i.u. in esecuzione), sotto (collegata fisicamente) con altra u.i.u. in terza proprietà, affaccio su area comune.

“Bene n.3: Magazzino ubicato a Ponsacco (PI), Via Augusto Vanni n.65 piano primo: trattasi di unità immobiliare destinata a magazzino di mq.140, posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino; l'accesso all'unità avviene dapprima per tramite di spazi esterni comuni ad altre u.i.u. anche in terza proprietà e poi a mezzo di scala sulla quale insiste diritto di passo per accesso ad altre unità.”

Rappresentazione catastale: identificato al NCEU del Comune di Ponsacco, Foglio 8, particella 26, Sub 24, categoria C2.

Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale) P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria) - P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645.

Stato conservativo: lo stato conservativo generale è buono.

Parti comuni: non risultano parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge, oltre le aree esterne comuni oltre ai beni in esecuzione anche ad altri beni in terza proprietà.

Servitù: Si rileva che per il tramite della scala di accesso al sub.24, si ha accesso anche ad altra unità in terza proprietà, è da intendersi esistenza di servitù passiva di passaggio per detta scala.

Occupazione: Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile. Alla data del sopralluogo l'unità risultava nella disponibilità dell'esecutato.

Normativa urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale) P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria) - P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645.

Regolarità edilizia: Raffrontando lo stato dei luoghi con la rappresentazione dell'ultimo grafico allegato all'ultimo titolo edilizio emerge che lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente a quanto rappresentato nei grafici urbanistici; non

corrisponde pienamente la distribuzione interna, sono presenti dei divisori in cartongesso. Si prevede la messa in pristino mediante la demolizione dei divisori, stimando un deprezzamento di €5.000 onnicomprensivo.

Confini: nel complesso con il sub.22 (altra u.i.u. in esecuzione), con altra u.i.u. in terza proprietà, affaccio su area comune.

MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA

A) Il Giudice dell'Esecuzione, con l'ordinanza di delega in epigrafe indicata, ha nominato, quale gestore della vendita telematica, la società **Edicom Finance s.r.l.** e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**.

B) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita.

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

D) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità di seguito indicate.

E) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

OFFERTE IN MODALITA' ANALOGICA / CARTACEA

1. Le offerte di acquisto devono essere presentate personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c. Le offerte in bollo, attualmente pari ad euro 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento, in duplice busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente (lavorativo) la data della vendita, **presso lo studio del Professionista Delegato** (Avv. Federica Geri – Via Belgio 1 – Cascina). Sulla busta esterna sigillata, il Professionista Delegato provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita; sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

2. l'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;
- b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva ed i dati anagrafici del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa

autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare

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

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). In caso di mancata indicazione del termine di pagamento si intenderà come indicato il termine massimo di 90 giorni.

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Pisa proc. esecutiva n.42/2020 RGE - Avv. Federica Geri”** per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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).

OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICHE

1. Le offerte in via telematica dovranno 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, oppure al portale del Gestore della vendita telematica **Edicom Finance s.r.l.**, garavirtuale.it, secondo le indicazioni descritte all’interno dei portali stessi.

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

3. L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art.12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art.12, comma 4 e dell’art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art.13, comma 4 del D.M. n.32/2015);

4. L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Pisa proc. esecutiva n.42/2020 RGE – Avv. Federica Geri”**, IBAN IT25W 08358 70951 000000774171, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto;

5. Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva Immobiliare n.42/2020 R.G.E. - lotto unico versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l’importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l’effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l’importo di €.16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l’abilitazione. L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento i bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l’offerta.

7. In caso di mancata aggiudicazione, all’esito della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

8. L’offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 c. 2 del D.M. n.32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in

considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

n) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- in caso di offerta in modalità telematica, la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ovvero, in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri.

Modalità di svolgimento della vendita

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all’orario contenuti nel presente avviso di vendita;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita telematica, collegandosi al portale gestito dalla società **Edicom Finance s.r.l.** garavirtuale.it, con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella

di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- il giorno della vendita, sarà cura del delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;

- in caso di presentazione di una sola offerta efficace di importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza dell'offerente);

- in caso di presentazione di una sola offerta efficace inferiore rispetto al prezzo base, ma pari o superiore all'offerta minima, il delegato trasmetterà gli atti al Giudice ed al creditore procedente ai fini della valutazione da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art.572 c.p.c.

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiori rispetto al rilancio minimo indicato nel presente avviso ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci;

- il delegato riporterà nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario

dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

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

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita 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. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza, L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova

vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione **"PRENOTA VISITA IMMOBILE"**, dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (42/2020 RGE), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **l'Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, in persona del legale rappresentante pro tempore, Cosimo Erriquez, c.f. RRQ CSM 85R03 F376A, telefono 050/554790, fax 050/554797, cell. 346.8748140 (per urgenze tel. 050.554790 – cell. 329.1335978) e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com, mail: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com;

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

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

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

e rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente

non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R.

6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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

Cascina 29.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Geri