

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**IN MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

\*\*\*

Il **Notaio Cesare BARTOLINI**, con studio in Pisa, via Luigi Bianchi numero civico 63, tel. 050 561890, indirizzo posta elettronica certificata:

[cesare.bartolini@postacertificata.notariato.it](mailto:cesare.bartolini@postacertificata.notariato.it), professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del 3 luglio 2025, nell'esecuzione immobiliare n. **64/05**, alla quale sono riunite le n. 65/05 e 324/16, promosse da XXXXX contro:

**XXXXX XXXXX**, nata a XXXXX il giorno XXXXX, codice fiscale XXXXX,

**XXXXX XXXXX**, nato a XXXXX il giorno XXXXX, codice fiscale XXXXX,

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

**AVVISA**

che nei locali dell'Ufficio Unico Notarile, posti in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", aventi accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, il giorno **26 novembre 2025 alle ore 9.30** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili posti in vendita in **un unico lotto** così come di seguito descritti e

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

\*\*\*

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 507.800,00 (cinquecentosettemilaottocento e centesimi zero).**

**Offerta minima:** con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 380.850,00 (trecentoottantamilaottocentocinquanta e centesimi zero).**

**Rilancio minimo:** in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero).**

#### Descrizione del bene

**Lotto unico** In Comune di Vecchiano, frazione Filettole, via Panoramica numero civico 19, piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte di uno stesso maggior fabbricato di vecchia realizzazione di tipo rustico con annesso resede e corredato da vari appezzamenti di terreno agricolo collinare:

A) ai piani terreno, primo e secondo del maggior fabbricato, appartamento per civile abitazione composto, al piano terreno, da soggiorno cui si accede dal resede comune, cucina-pranzo, ripostiglio e vano scala; al piano primo, da ripostiglio, due camere, bagno, disimpegno e vano scala e al piano secondo, da soggiorno, studio e vano scala;

B) ai piani terreno, primo e secondo del maggior fabbricato, appartamento per civile abitazione composto, al piano terreno, da cucina-pranzo a cui si accede dal resede, ripostiglio e vano scala; al piano primo, da due camere, bagno, disimpegno e vano scala e al piano secondo, da due camere, ripostiglio, disimpegno e vano scala;

C) tre locali di cui uno ad uso cantina con adiacente forno e ripostiglio, e due indicati catastalmente come locali di sgombero, posti rispettivamente al piano terra, piano primo e piano secondo; detti locali risultano composti da una cantina, un forno ed un ripostiglio posti al piano terra, da un locale di sgombero posto al piano primo a cui si accede dal piano terra con apposita scala indipendente, da un locale di sgombero posto al piano secondo a cui si accede da un ingresso che si apre sul terrapieno posto sul retro del fabbricato;

D) resede comune ai beni sopra indicati della superficie di circa mq. 1.040,00;

E) vari appezzamenti di terreno agricolo collinare, a corredo del fabbricato, formanti due corpi distinti di forma irregolare della superficie complessiva di HA 01.26.65.

Occupazione Alla data della perizia il bene era occupato dagli esecutati.

Confini Il tutto confina con XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, Via Panoramica, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano**, nel **foglio 6, particella 267 subalterno 1**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, vani 8, superficie catastale totale 211 mq. (totale escluse aree scoperte 211 mq.), rendita catastale euro 553,64; **particella**

**267 subalterno 2**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 181 mq. (totale escluse aree scoperte 181 mq.), rendita catastale euro 449,83; **particella 267 subalterno 3**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe U, mq. 80, superficie catastale totale 97 mq., rendita catastale euro 202,45; **particella 267 subalterno 4**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe U, mq. 75, superficie catastale totale 88 mq., rendita catastale euro 189,80; **particella 267 subalterno 5**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe U, mq. 77, superficie catastale totale 88 mq., rendita catastale euro 194,86; **particella 267 subalterno 6**, bene non censibile comune ai subalterni 1, 2, 3, 4 e 5. Al **Catasto Terreni del Comune di Vecchiano**, nel **foglio 6**, **particella 236**, uliveto, classe 4, mq. 3.900, reddito dominicale euro 1,01, reddito agrario euro 0,81; **particella 240**, vigneto, classe 3, mq. 75, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,21; **particella 257**, vigneto, classe 3, mq. 2.270, reddito dominicale euro 5,28, reddito agrario euro 6,45; **particella 258**, vigneto, classe 3, mq. 1.980, reddito dominicale euro 4,60, reddito agrario euro 5,62; **particella 260**, uliveto, classe 4, mq. 3.490, reddito dominicale euro 0,90, reddito agrario euro 0,72; **particella 255**, uliveto, classe 3, mq. 950, reddito dominicale euro 0,74, reddito agrario euro 0,69. **Si evidenzia che nell'intestazione catastale** (tranne che in quella della particella 255) **figura un livello a favore del Comune di Vecchiano**. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che i cespiti di cui alle particella 267 subalterno 1, 2, 3, 4, 5 e 6 insistono sull'ente urbano distinto con la particella 267 di mq. 1.040 derivante dalla particella 250 di are 10.40, a sua volta derivante dal frazionamento della particella 38 di are 17.80.

Provenienza Il compendio immobiliare (con la sola eccezione della particella 255) fu acquistato dal signor XXXXX, unitamente a maggior consistenza, con atto privato in data 26 settembre 1969, registrato a Milano il 21 febbraio 1973 al n. 9901, Vol. A/2, depositato negli atti del Notaio Enzo D'Alessandro di Pisa come da verbale ricevuto dallo stesso in data 30 gennaio 1976, rep. n. 48/31, trascritto a Pisa il 3 febbraio 1976 al n. 772 di particolare. La particella 255 fu acquistata dal signor XXXXX in comunione dei beni con la signora XXXXX con atto per Notaio Policardo in data 18 febbraio 1980, rep. n. 19614/2258, trascritto a Pisa il 28 febbraio 1980 al n. 1896 particolare. Con atto ai rogiti del Notaio Paolo Siciliani di Pisa in data 23 luglio 2001, rep. n. 481972/22493, trascritto a Pisa il 28 luglio 2001 al n. 7701 particolare, il signor XXXXX, "riservandosi il diritto di abitazione sulla quota della casa da cedere", ha venduto alla signora XXXXX, che ha acquistato, "la quota della metà della nuda proprietà" di tutti i beni costituenti il compendio in oggetto; il predetto XXXXX è deceduto il 14 settembre 2006.

Destinazione urbanistica Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Vecchiano in data 23 maggio 2006, risulta che i terreni in oggetto ricadono in Zona: "E1" – Agricola di interesse paesaggistico.

Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU dott. Alessandro Pucci in data 16 ottobre 2006 e successiva integrazione in data 21 ottobre 2024, si precisa quanto segue: le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un vecchio fabbricato in origine rurale la cui costruzione risulta iniziata e ultimata in epoca antecedente al primo

settembre 1967 per cui non risultano presenti i documenti relativi alla licenza edilizia e al certificato di abitabilità.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie presentate al Comune di Vecchiano in data 31 Dicembre 1986:

a) Concessione in Sanatoria n. 98/00143 rilasciata in data 29 aprile 1998 riguardante l'unità abitativa identificata nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 1, N.C.E.U. Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato). Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e lo stato attuale di cui alla concessione edilizia in sanatoria non sono emerse differenze;

b) Concessione in Sanatoria n. 98/00144 rilasciata in data 29 aprile 1998 riguardante l'unità abitativa identificata nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 2, N.C.E.U. Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato).

Rispetto alle planimetrie relative alla Concessione in Sanatoria sopra detta risulta accertata una difformità relativa alla chiusura dell'accesso al piano secondo con costruzione di un solaio realizzato con travi in acciaio e tavelloni in laterizio posto all'altezza del vano scala in corrispondenza del passaggio dal piano primo al piano secondo. A seguito di tale intervento l'accesso al piano secondo dell'unità immobiliare abitativa in oggetto avviene passando dal locale di sgombero posto al piano secondo tramite un'apertura appositamente realizzata sul muro divisorio tra le due unità immobiliari. Inoltre sul pavimento ricavato dal solaio realizzato nell'unità immobiliare abitativa a copertura del vano

scaie in corrispondenza del passaggio dal piano primo al piano secondo, è stato realizzato un disimpegno e un bagno di servizio utilizzando pareti in cartongesso. Il CTU ritiene che tale difformità non possa essere sanata e sarà necessario ripristinare lo stato di fatto con la demolizione delle opere realizzate come sopra descritte;

- c) Concessione in Sanatoria n. 98/00145 rilasciata in data 29 aprile 1998 riguardante la porzione di fabbricato composta da locali posti al piano terra ad uso cantina con adiacente forno e ripostiglio identificati nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 3, N.C.E.U. Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato);
- d) Concessione in Sanatoria n. 98/00146 rilasciata in data 29 aprile 1998 riguardante la porzione di fabbricato composta da un locale di sgombero posto al piano primo identificato nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 4, N.C.E.U. Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato);
- e) Concessione in Sanatoria n. 98/00147 rilasciata in data 29 aprile 1998 riguardante la porzione di fabbricato composta da un locale di sgombero posto al piano secondo identificato nel Foglio 6, Particella 267, Sub. 5, N.C.E.U. Comune di Vecchiano (cambio di destinazione da rurale ad urbano di porzione di fabbricato).

I locali ad uso cantina con adiacente forno e ripostiglio posti al piano terra ed il locale/vano di sgombero posto al piano primo non presentano difformità rispetto alle planimetrie di cui alle autorizzazioni indicate al punto - a) e - b). Per quanto riguarda il locale di sgombero posto al piano

secondo risulta realizzata un'apertura in corrispondenza del muro divisorio confinante con i locali posti al piano secondo dell'unità immobiliare abitativa di cui al Foglio 6, Particella 237, Sub. 2. Tale apertura consente l'accesso ai locali posti al piano secondo dell'abitazione confinante in quanto l'accesso dalle scale interne è stato chiuso a seguito della costruzione di un solaio realizzato con travi in acciaio e tavelloni in laterizio posto all'altezza del vano scala in corrispondenza del passaggio dal piano primo al piano secondo.

Sui terreni agricoli posti in prossimità del compendio immobiliare sopra descritto è presente anche un piccolo annesso in condizioni precarie non identificato né in Catasto né in Conservatoria, posto sulla Particella 260 del Foglio 6 N.C.T. Comune di Vecchiano. Tale fabbricato di circa mq. 10 risulta fatiscente ed in completo stato di abbandono da alcuni anni, si presume che sia stato realizzato prima del primo Settembre 1967 come il fabbricato principale. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia

di sicurezza. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

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

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.astetelematiche.it**.

B) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

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

D) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità di seguito indicate.

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

### **Offerte in modalità analogica/cartacea**

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

2. l'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;
- b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere

intestato, con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA ed i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o altro documento idoneo a giustificare i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). In caso di mancata indicazione del termine di pagamento si intenderà come indicato il termine massimo previsto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia di stima e di tutti i relativi allegati, e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato “**P.E. n.64/05 Notaio CESARE BARTOLINI**” per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (il versamento di una cauzione più alta sarà circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. “vidimati”.

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

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

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo

comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

4. L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite

bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, **IBAN IT36S 05232 14001 000000034282**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

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

deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

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

certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

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

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

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

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

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

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

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto o dei soggetti offerenti;

- in caso di offerta in modalità telematica la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento)

tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;

- la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima o contestualmente al versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva

la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri del legale rappresentante, ovvero procura o altro documento idoneo allo scopo.

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

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;

- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

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

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

- in caso di presentazione di più offerte efficaci il Notaio delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta; le offerte in aumento non potranno essere inferiori rispetto al rilancio minimo indicato nel presente avviso. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato saranno riportati nel portale a cura del Notaio delegato e resi

visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. All'esito della gara il Notaio delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Notaio delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente sempre che, ove l'offerta sia inferiore rispetto al prezzo base, non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art.1193 C.C. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al

residuo prezzo;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogico 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, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (in sostituzione della parte esecutata, nell'ambito della presente esecuzione immobiliare, è stato nominato custode giudiziario dei beni l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com));

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

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

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

#### **e rende noto**

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia

per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

f) che l'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati degli immobili posti in vendita sono disponibili per la consultazione sia presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano



primo, blocco A, del complesso edilizio detto “Fratelli Bigi”, con accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, telefono 050 2207564, mail: [info@uun.pisa.it](mailto:info@uun.pisa.it), che sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

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

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

Il professionista delegato  
Notaio Cesare Bartolini

