

**TRIBUNALE DI PISA**

**Sezione civile**

Il Giudice

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13.07.2021  
nel giudizio di divisione incidentale r.g. 2154/2021 promosso  
da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

debitore esecutato

[REDACTED]

comproprietaria

Acquisita copia della relazione peritale svolta nel processo di  
esecuzione

Verificata l'insussistenza di formalità pregiudizievoli sulla quota  
del comproprietario

Osservato che nessuna parte ha contestato la necessità della  
vendita dell'intero e che il compendio non appare facilmente  
divisibile in quanto si tratta di un'unica unità immobiliare;

dispone

procedersi alla vendita dell'intero compendio oggetto di  
divisione in unico lotto;

ritenuta la necessità di esercitare la facoltà di delega, in  
considerazione dell'attuale pendenza di numerose procedure  
esecutive in attesa di definizione, del cumulo di funzioni  
assegnate al magistrato titolare nonché del fatto che il delegato  
può avvalersi dell'organizzazione dello studio professionale e,  
quindi, assicurare tempi certi e solleciti per l'esecuzione di tutte  
le formalità prescritte per la vendita con e/o senza incanto;

considerato che la stima del compendio pignorato é stata già  
effettuata dall'esperto nominato e che la norma di cui all'art. 591  
bis c.p.c. ben può essere interpretata nel senso che le operazioni  
ivi elencate sub 1) e segg. siano delegabili anche solamente in  
parte;

viste le dichiarazioni di disponibilità dei professionisti  
interessati alla delega e trasmesse alla Cancelleria Esecuzioni  
dal Presidente del Tribunale;

**DELEGA**

Al Notaio Massimo Cariello

al compimento delle operazioni di vendita, appresso indicate,  
assegnandogli, a titolo di fondo spese, la somma di **euro 4.000,00**  
a carico del creditore procedente per garantire il pagamento delle  
presumibili spese di pubblicità previste dall'art. 490 c.p.c. in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

relazione ai tentativi di vendita da effettuarsi (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura da parte del delegato e non saranno da riconoscersi iva o alcun onere previdenziale), oltre ad **euro 600,00** quale acconto sul compenso

Il professionista delegato, previa estrazione di copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, provvederà:

- 1) a stabilire se la vendita si deve fare in uno o più lotti, tendenzialmente in conformità alla descrizione contenuta nella relazione dell'esperto;
- 2) a fissare il prezzo base dell'offerta assumendo a inderogabile parametro il valore di stima come determinato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sulla base della relazione redatta dall'esperto stimatore, ovvero come eventualmente rettificato a seguito delle note e chiarimenti espressi ai sensi dell'art.173 bis, disp.att.c.p.c.;
- 3) a fissare un termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 4) a fissare al giorno (lavorativo) successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé, per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 5) a stabilire presso il suo studio o presso l'aula del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Pisa, presso il Tribunale il luogo, i giorni e gli orari per il deposito delle offerte d'acquisto ex art. 571, c. 1°, c.p.c. - da presentarsi comunque, singolarmente per ciascun lotto per il quale è formulata l'offerta, in busta chiusa (all'esterno della quale il delegato ricevente dovrà provvedere all'identificazione del depositante ed alle annotazioni di cui al 4° comma del citato art. 571 c.p.c.) - indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dallo stesso offerente) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. Con riferimento alla possibilità di cui all'art.571 2° comma c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto al prezzo base, il Delegato, nell'avviso di vendita, sarà tenuto ad

indicare in cifra ed in lettere il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci;

6) a stabilire il modo e il termine di 90 giorni per il versamento del residuo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire presso la **Monte dei Paschi di Siena, filiale di Ponsacco** che comunicherà il professionista delegato e nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare 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 determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30%: tale termine dovrà essere anch'esso di 90 giorni dall'aggiudicazione e l'eventuale residuo dovrà esser versato sul predetto conto nello stesso termine, al netto della cauzione.

A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno gg.15 prima della data di cui al punto n. 4, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di cui al successivo punto n. 9;

7) a redigere e inserire sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (ivi compresa l'esistenza o meno di certificazione di rendimento o qualificazione energetica nonché di regolarità degli impianti ai sensi del D. Lgs. 311/06, del D.M.37/08 e succ. disposizioni) almeno 65 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto nonché a renderlo pubblico, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. La società garantirà la contemporanea

pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunale.pisa.it](http://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 nella vendita senza incanto;

Gli adempimenti descritti ai punti a) e b) che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, esclusivamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), individuata da questa sezione come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.

Il testo dell'inserzione sul quotidiano, sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; numero lotto (ove non unico); ubicazione dell'immobile oggetto della vendita; diritto reale posto in vendita ed entità della quota (ove differenti dall'intera proprietà); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); ammontare del prezzo base, nonché l'ammontare in euro dell'offerta minima; data e ora della vendita senza incanto; nominativo del professionista delegato e recapito telefonico; nominativo del custode giudiziario e recapito telefonico, ove nominato; dove acquisire maggiori informazioni (eventuale associazione, siti internet); l'avviso di vendita dovrà contemplare altresì l'indicazione del nominato custode – come da separato contestuale provvedimento – con enunciazione dei relativi recapiti (sito internet: [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com), tel. N. 050/554790 – 3291335978) al fine di consentire agli eventuali interessati di acquisire ogni opportuna informazione o concordare accessi all'immobile;

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite:

- posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e

comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- indicare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa e trasmessa la fattura;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;

- aggiornare l'esito di ciascuna vendita sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) entro il giorno successivo a ciascun esperimento, seguendo le istruzioni indicate nella e-mail di richiesta esito inviata dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., il giorno fissato per la vendita.

Le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, precisando che il pagamento delle fatture sarà effettuato a cura del delegato, unico autorizzato ad operare sul conto corrente della procedura. A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura da parte del professionista delegato ed autorizza le società a non procedere agli adempimenti pubblicitari indicati sopra, nel caso in cui vi sia presenza di insoluti per la singola procedura;

**8)** ad esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 4), procedendo secondo le seguenti direttive:

a) saranno considerate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 3); le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 5);

b) qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

c) qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza il delegato dovrà trasmettere gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art.572 c.p.c.

d) qualora siano presentate più offerte il delegato contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Nell'avviso di vendita dovrà essere indicato l'aumento minimo per l'ipotesi in cui si dia luogo alla gara. Tale aumento non potrà in ogni caso essere inferiore al 2%, in caso di gara al prezzo base sino ad euro 300,000,00, e non inferiore al 3%, in caso di gara al prezzo base superiore ad euro 300.000,00. Se la gara

non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., è sin da ora autorizzato a disporre la vendita al miglior offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ove il Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice;

**9)** a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni nonché a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

**10)** a predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del G.E., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni, della prova della pubblicità effettuata, nonché prova dell'avvenuto pagamento dell'imposta di registro effettuata con modello F23 ed eventuali dichiarazioni da allegare) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

**11)** ad eseguire, entro 60 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E., le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note di precisazione dei crediti nel termine perentorio dei successivi **30** giorni, precisandosi che laddove nel termine indicato non pervenga la predetta nota, il Delegato provvederà a predisporre il progetto di riparto inserendo il credito in relazione al quale non è pervenuta la nota nella misura risultante dagli atti con il riconoscimento delle spese legali della sola fase esecutiva determinate nei minimi del D.M. 55/2014;

**12)** a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**13)** a predisporre, entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto n. 11, il progetto di distribuzione, già al netto dei compensi e spese già liquidate;

**14)** a provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

**In mancanza di offerte il G.E. dispone sin d'ora che il delegato proceda, in un termine non superiore a mesi dieci, con le modalità sopra indicate, a due nuovi esperimenti di vendita: il primo ad un prezzo inferiore di 1/5 a quello come sopra determinato, il secondo con un ulteriore ribasso del 15%; in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il G.E.**

Manda alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento, al professionista delegato ed alle parti costituite;

**Manda al creditore procedente di notificare - entro 30 gg dalla predetta comunicazione- il presente provvedimento ai creditori di cui all'art.498 c.p.c. non comparsi;**

Invita il creditore a carico del quale è stato posto il fondo spese a versarlo sul conto corrente intestato alla procedura e dotato di servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme da aprirsi a cura del delegato ed intestato al Tribunale di Pisa con indicazione della procedura espropriativa ("Tribunale Pisa Proc. n. RGE \_\_\_\_), entro 30 giorni dalla ricezione a mezzo PEC da parte del delegato della richiesta di versamento con indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente.

Laddove non riceva il fondo spese nel termine suddetto, il delegato invierà - a mezzo PEC - sollecito di pagamento al pignorante ed espressa richiesta ai legali dei creditori intervenuti di rendersi parte diligente, assegnando loro il termine di giorni 30 per il pagamento e rappresentando che, in caso di mancato versamento del fondo spese previsto per gli adempimenti pubblicitari e, dunque, di impossibilità di effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche nel termine assegnato, rimetterà gli atti al giudice per la pronuncia dell'estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

Fissa sin d'ora per il prosieguo del giudizio di divisione l'udienza del 19.12.2023 ore 9, avvertendo le parti che la stessa potrà essere anticipata o posticipata con provvedimento successivo a seconda degli esiti delle attività delegate.

Nomina custode giudiziario dei beni oggetto di divisione incidentale l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via del Brennero (Km 3) n.6, cui allo stato conferisce i seguenti compiti:

curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;

accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi.

L'attività del Custode verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. La parte più diligente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico.

Dispone che il delegato non dia corso alle operazioni di vendita prima della scadenza del termine sopra indicato per le notifiche poste a carico del creditore procedente, previo riscontro della relativa regolarità.

Si segnala inoltre che i termini assegnati sono sospesi per il periodo 1 agosto/31 agosto.

**Termine di 20 mesi anni per lo svolgimento delle attività delegate.**

Pisa, li 22.09.2021

IL GIUDICE

(dr.Giovanni Zucconi)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it