

- delle offerte nella vendita senza incanto. La società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.pisa.it;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano IL TIRRENO almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it - Gruppo eBay, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it da effettuarsi solo in caso di immobili di valore superiore a € 300.000,00 e diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, salvo casi particolari rimessi alla valutazione del Delegato. Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualltour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Gli adempimenti descritti ai punti a), b), c), d) 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, 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.astagiudiziarie.com, tel. N. 050/554790) al fine di consentire agli eventuali interessati di acquisire ogni opportuna informazione;

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;
- invio telematico della documentazione tramite l'area riservata del sito 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 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 indicate ai punti successivi;
- 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 invita i Delegati a procedere all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicare direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza e procedere come da istruzioni date nella circolare del 2/02/2022;
- d) in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1[^] comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta; le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- e) individui i rilanci minimi in misura non inferiore a: € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000; € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di

ancora da sostenere, nonché le somme che spetterebbero ai creditori indicati nell'art. 510, II co. II parte. Successivamente:

inviare via e-mail il file contenente la bozza di programma di graduazione e riparto, per la verifica dei conteggi, a tutti i creditori intervenuti, le cui osservazioni devono pervenire non oltre il termine che verrà stabilito dal Delegato. Ai creditori in procinto di percepire somme in sede di distribuzione andrà inviato, anche, l'invito ad indicare in apposito modulo le coordinate bancarie del creditore, e/o del difensore anticipatario, per l'esecuzione dei bonifici delle somme spettanti; inoltre:

invitare i creditori che percepiranno somme in base al piano di riparto, alla restituzione, in udienza, di detto modulo compilato, secondo le modalità ed i tempi previsti dal modulo stesso, con l'avvertenza che il mancato rispetto di tali formalità comporterà il ritardo nel pagamento delle somme spettanti a TUTTI i creditori precisando che il Conto Corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore. Il modulo sarà sottoscritto dall'Avvocato munito di regolare procura; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì l'ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore; indi:

depositare piano di graduazione e riparto entro il termine di giorni 15 antecedenti la data dell'udienza di approvazione, unitamente alle contabili di tutti i pagamenti eseguiti nel corso della procedura e a copia dell'estratto conto bancario, determinando altresì, ove concretamente possibile, i criteri di assegnazione di ogni residuo importo; al momento del deposito del Piano di riparto il delegato è autorizzato ad emettere disposizione di pagamento a proprio favore nei limiti del 60 per cento delle somme dovute in base alla liquidazione del Giudice ed alla bozza di piano di riparto.

in sede di udienza redigere il verbale di approvazione del progetto di distribuzione e depositarlo telematicamente entro 3 giorni lavorativi dall'udienza;

14) se non sorgono contestazioni rendere esecutivo il progetto di distribuzione, provvedere all'emissione dei bonifici e alla chiusura del conto intestato alla procedura e depositare in Cancelleria la documentazione bancaria, le eventuali fatture e quietanze dei pagamenti eseguiti nel corso della procedura. In caso di riparto finale dichiarare a verbale esaurita la procedura esecutiva all'esito dei pagamenti da effettuarsi.

Eventuali contestazioni, all'esito dell'udienza delegata, essere sottoposte al Giudice attraverso un verbale contenente i rilievi formulati, compendiate e ordinatamente esposti.

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.

DISPONE LA MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA

NOMINA gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**;

DISPONE che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it

DISPONE che il referente della procedura sia il delegato;



STABILISCE

- che le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15 come specificato nell'avviso di vendita;
- che, coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo partecipino alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;
- che, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con le medesime modalità;
- che, in riferimento all'offerta in modalità analogica-cartacea:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente (lavorativo) la data della vendita, nel luogo indicato dal delegato.
Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate 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. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.
2. l'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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). 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 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;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) 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;
 - d) 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);
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. che all'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione



- 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 minorenni, 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;
- 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*.

- che, **in riferimento alle 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 indicati nell'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, il delegato rediga 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 più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti/sessanta secondi vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporti 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 disponga 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 versi il saldo prezzo 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

