



**TRIBUNALE DI PISA  
SEZIONE ESECUZIONI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Marco Zinna  
sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 5/07/2022  
nella procedura esecutiva n. 217 /2020 R.E.

**promossa da:**

**Contro:**

visto e applicato l'art.591 bis c.p.c.;

vista la relazione dell'esperto stimatore in atti

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

ritenuto che ai fini della più efficace e fruttuosa diffusione dell'avviso di vendita appare opportuna, ex art. 490 3° comma c.p.c., la pubblicazione di quest'ultimo sul quotidiano Il Tirreno in conformità alle modalità di cui all'offerta ricevuta da A. Manzoni & C s.p.a.

ritenuto di dover procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apprezzandosi, allo stato, i presupposti di cui all'art. 569 III° comma ultimo periodo c.p.c. per disporre la vendita con incanto;

letto l'art. 569, 4^ comma, c.p.c., ritenuto che, in considerazione della novità nel settore delle compravendite immobiliari delle negoziazioni telematiche, la **VENDITA SINCRONA MISTA** appare meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti;

**DISPONE**

la vendita del compendio pignorato, meglio identificato nella relazione di stima in atti

**DELEGA**

Il Dott. SGALIPPA SANDRO al compimento delle operazioni di vendita, appresso indicate, assegnandogli, a titolo di fondo spese, la somma di **euro 900,00** a carico del creditore procedente per garantire il pagamento delle presumibili spese di pubblicità previste dall'art. 490 c.p.c. di cui ai commi 1 - 2, in 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.

**DISPOSIZIONI GENERALI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 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;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili disponibili 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](http://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](mailto: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](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.astegiudiziaria.com](http://www.pisa.astegiudiziaria.com), tel. N. 050/554790) al fine di consentire agli eventuali interessati di acquisire ogni opportuna informazione;

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;

- f) in caso di mancata effettuazione di rilanci, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588, 589 c.p.c.
- g) all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;
- h) consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

**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.

**12)** Fissare nel termine di 7 giorni dalla avvenuta annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ordinata nel decreto di trasferimento (id est da ciascun decreto in caso di riparti parziali e comunque dall'ultimo decreto in caso di riparto unico), il luogo (tendenzialmente nel luogo ove il delegato usualmente tiene gli esperimenti di vendita), il giorno e l'ora di celebrazione a cura de delegato dell'udienza nella quale si discuterà il redigendo progetto di distribuzione, stabilendo altresì il termine da assegnarsi ai creditori per il deposito della nota di precisazione del credito con l'indicazione delle rispettive ragioni di prelazione; indi a:

**13)** depositare telematicamente il provvedimento di fissazione dell'udienza e poi a notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza, via pec, a tutti i creditori intervenuti e al debitore costituito; successivamente: chiedere la liquidazione delle proprie competenze al Giudice dell'esecuzione. Nello stesso termine sollecitare il Custode a domandare la liquidazione dei propri compensi da parte del G.E. e poi: richiedere alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza, con la specifica indicazione delle spese maturande fino alla chiusura del conto, ivi comprese imposte e spese di chiusura; indi:

determinare, all'esito, la somma distribuibile ai creditori, previo accantonamento di un importo tale da garantire il sostenimento delle spese a carico della procedura



**DISPONE** che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://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 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 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



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, 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 minorenni, 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 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 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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;
- 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



che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

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

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;

- 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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

#### **AVVISA GLI OFFERENTI**

- che, hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;

- 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;



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.

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 precedente, previo riscontro della relativa regolarità.

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

**Termine di 24 mesi per lo svolgimento delle attività delegate.**

**La presente ordinanza è da intendersi integrata dalle circolari del 02/02/2022 e del 21/07/2022.**

Pisa, lì 05/08/2022

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

(dr. Marco Zinna)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

