TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE ESECUZIONI

Il giudice nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta all'R.G.E. n. 12 del 2020, nella persona del dott. Marco Zinna,

Letta l'istanza di rinuncia presentata in data 19/10/2023 dal professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, notaio dott. Aldo Mignone;

Ritenuto necessario provvedere alla sostituzione del delegato;

P.T.M.

Nomina in sostituzione il notaio dott. Angelo D'Errico.

DELEGA

Il predetto 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

Dispone che 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, avendo cura di avvisare altresì l'Istituto Vendite giudiziarie;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) a stabilire presso il suo studio o presso il luogo indicato dai Consigli dell'Ordine degli Avvocati – Notai - Commercialisti di Pisa, i giorni e gli orari per il deposito delle offerte d'acquisto ex art. 571, c. 1°, c.p.c.

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 massimo di 90 giorni per il versamento del residuo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su di un conto corrente intestato alla procedura da aprire presso uno degli Istituti di Credito 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 massimo 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, 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;
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, 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 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 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 virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.astagiudiziaria.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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 abiliteranno 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 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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, compendiati e ordinatamente esposti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 comparendo 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- che, in riferimento all'offerta in modalità telematica:

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzi nell'avviso di vendita la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**
2. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
5. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. "numero_ruolo" "anno_ruolo" R.G.E., lotto n.____ , versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;
6. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) 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 va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 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 ¼ 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 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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, <u>in riferimento alle modalità di svolgimento della vendita</u>:

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 siano restituiti agli offerenti in analogico 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 procedente, 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.

Si comunichi.

Pisa, 02/11/2023

Il giudice
dr. Marco Zinna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009