

TRIBUNALE DI PISA
Avviso di Vendita Immobiliare
Telematica Sincrona Mista
Secondo esperimento di vendita

nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 341/2017

L'Avv. Prof. Claudio Cecchella (su delega del G.E. del 02.07.19), a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. **341/2017**, e successivi provvedimenti, promossa da Yoda SPV Srl rappresentata da Intrum Italy S.p.a.

AVVISA

che presso lo studio del Professionista delegato alla vendita, sito in Pisa, via S. Martino, n. 51, piano primo, il **08 Maggio 2025** alle ore **16:00** e seguenti si procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile posto in vendita in UNICO LOTTO descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

L'immobile di cui al seguente lotto sarà messo in vendita al prezzo base indicato di seguito:

Prezzo base: € 290.400,00 (Duecentonovantamilaquattrocento euro e zero zero centesimi)

Offerta minima: € 217.800,00 (Duecentodiciassettemilaottocento euro e zero zero centesimi)

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Cinquemila euro e zero zero centesimi)

Descrizione degli immobili

LOTTO UNICO

Il lotto posto in vendita è costituito dai seguenti beni: Descrizione: Villetta, ubicata a Cascina (PI), via C. Menotti, n. 85 Piano T-1. L'immobile deriva da un maggior fabbricato presumibilmente di tipo rurale, composto da due unità immobiliari residenziali, elevato su due piani fuori terra e ubicato sul lato ovest del predetto fabbricato, composto al piano terra da ingresso direttamente in salone doppio, tinello collegato a cucina abitabile, disimpegno, bagno sottoscala con annesso locale ripostiglio. Da scala interna inoltre si accede al piano superiore dove troviamo due camere matrimoniali e una camera singola e un bagno a livello rialzato. L'immobile è corredato su tre lati da resede esclusivo di forma trapezoidale sul quale insiste un vecchio pozzo e una platea in cemento (residuo di un annesso non più esistente).

L'immobile è situato in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della cittadina di Cascina (PI), precisamente in località Latignano che si estende tra la strada statale 67 bis Arnaccio e il fosso dello Zannone. La zona con vocazione rurale è comunque ben



raggiunta dai servizi primari (acqua, gas, luce, telefono) e dista circa 3.5 km dal centro del capoluogo comunale di Cascina ove si trova anche la stazione ferroviaria. Il bene si trova a circa Km 3.9 dall'ingresso alla superstrada FI-PI-LI (uscita Cascina).

Confini: Il bene confina a Nord con le particelle 172 e 174, ad Est con la particella 251 e con stessa particella 53 sub.2, a Sud con particella 251 e ad Ovest con la predetta via, salvo se altri.

Rappresentazione catastale: Foglio n. 56, particella n. 53, subalterno n.1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza n.7,5, Superficie Catastale mq.170, Rendita €. 449,32, Piano T-1, Graffato 244.

Il CTU evidenzia di aver riscontrato difformità interne all'immobile tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ovvero: - variazione per modifiche prospettiche; - diversa distribuzione degli spazi interni nel piano terra; - diversa destinazione di una porzione del piano terra attualmente utilizzata come doppio-salone; - realizzazione di servizio igienico sanitario nel sottoscala.

Patti: Il CTU precisa che non risultano, dall'atto di provenienza, particolari limitazioni, oneri reali gravanti sul bene.

Stato conservativo: L'unità immobiliare risulta generalmente in ottime condizioni conservative in quanto l'esecutato ha realizzato immediatamente dopo l'acquisto lavori di ristrutturazione edilizia.

Parti comuni: Dall'atto di provenienza risulta che, unitamente all'unità immobiliare in oggetto sono stati trasferiti alla parte acquirente i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma dell'articolo 1117 c.c.

Servitù: Il bene è stato trasferito, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui in quel momento si trovava con ogni accessione e pertinenza, inerenti servitù attive e passive.

Caratteristiche costruttive prevalenti: Il bene in oggetto risulta far parte di un maggior fabbricato di complessive due unità immobiliari, costruita presumibilmente verso la fine dell'ottocento con struttura portante in muratura mista. L'esposizione delle due facciate principali è rispettivamente verso Nord Est e Sud- Ovest. La copertura è tradizionale con tegole in cotto e struttura del tetto in legno. Le pareti risultano in muratura ordinaria con intonacatura a calce. Gli intonaci sono in buono stato così come le tinteggiature a calce. La pavimentazione interna, nella zona giorno è stata eseguita con mattonelle in cotto antico mentre nella zona notte in parquet. La pavimentazione e il rivestimento dei servizi igienici sanitari risultano essere in ceramica. Sono presenti tipologie di infissi esterni sia in legno con vetrocamera e scurini in legno che in profilati di ferro e vetro con elementi ornamentali in ferro battuto. Riguardo le porte interne si presentano, nella zona notte, in legno noce con maniglie in ottone pesante,



mentre al piano terra risultano essere in profilati di ferro e vetro talora con elementi ornamentali in ferro battuto. La scala interna è realizzata con scalini in pietra serena così come i davanzali. L'impianto termico risulta munito di generatore con caldaia a condensazione a gas metano con produzione di ACS e radiatori parte in alluminio e parte in ghisa e acciaio (due termoarredo nei bagni). Il bene al momento delle operazioni di rilievo possedeva inoltre due termo-camini a pellet. L'impianto idrico risulta essere stato eseguito *ex novo* al momento dell'acquisto del bene e, secondo quanto dichiarato dall'esecutato, è munito di certificazione di conformità. L'impianto elettrico è stato anch'esso completamente rifatto intorno all'anno 2007 ma non risulta essere stato certificato ai sensi di Legge. Le altezze interne al piano terra sono variabili da 2,70 metri a 4,30 metri, a seconda dei vani, in quanto esiste una porzione coperta a tetto; mentre al piano primo l'altezza media del piano è di 2,80 metri. L'unità immobiliare è corredata da un ampio giardino che la circonda su tre lati e risulta recintato con muretto in bozze di muratura intonacate e recinzione con ringhiera metallica.

Occupazione: Al momento del sopralluogo del CTU l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

Provenienza: L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati, per la piena proprietà, in data 12.02.09, rogito notaio Dott.ssa Maria Antonietta Denato, rep. n. 26124 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, in data 16.02.09, Reg. Part. 1794.

Normativa urbanistica: Il fabbricato ricade all'interno dell'UTOE 5, l'area è regolamentata dalle NTA del Comune di Cascina e definita come "Sistema territoriale della pianura bonificata". Classificazione dell'immobile: Edificio d'interesse ambientale. Scheda piano strutturale n. 851. L'edificio è censito con n. 226 nell'elenco degli edifici posti fuori dal centro storico. Secondo tale scheda esso è assoggettato all'art. 23.8 comma 3c) delle norme tecniche di attuazione con la quale sono definiti edifici di interesse ambientale: "*...gli edifici di vecchio impianto, che presentano contenute alterazioni negli aspetti decorativi e formali e nei caratteri distributivi, ovvero di più recente edificazione rispetto a quelli di interesse tipologico, che completano il contesto storico-ambientale; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi: - manutenzione, ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo R3; ampliamento per addizioni igienico sanitarie; - ampliamento una tantum di ciascuna abitazione esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite di 20 metri quadrati di Superficie utile Lorda (Sul)- omissis*". L'immobile ricade in zona



Pericolosità idraulica elevata (I.3): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < TR < 200$ anni con battente $h < 30$ cm.

Regolarità Edilizia: Il Comune di Cascina, ufficio edilizia privata, ha comunicato che: "da ricerca eseguita presso il loro Archivio è risultato quanto segue: 1) Per gli anni dal 1975 al 2006 a nome di *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis* non risultano pratiche. 2) per gli anni dal 2009 a oggi a nome di *omissis* e *omissis* non risultano pratiche. Si informa che antecedentemente all'anno 1975 non era previsto il deposito di pratiche edilizie per edifici di carattere rurale. Stante la mancanza di elaborati grafici riconducibili a titoli edilizi rilasciati dall'Amm.ne Comunale, la verifica di conformità edilizia si è svolta sulla verifica dello stato grafico rappresentato dalla planimetria catastale agli atti (datata 27.01. 2006), ciò in considerazione che, nell'atto notarile di compravendita (di provenienza del bene), era stato dichiarata dal venditore la conformità del bene stesso e indicata la sua data di costruzione come antecedente al 01/09/1967.

Rispetto al suddetto elaborato, con le dovute riserve legate alla diversa rappresentazione di dettaglio e di scala, il rilievo metrico e fotografico eseguito dal CTU hanno evidenziato le seguenti difformità riguardanti il piano terra: -Variazione per modifiche prospettiche (aperture di ingresso); - Diversa distribuzione degli spazi interni nel piano terra con collegamento funzionale di un locale di sgombero alla zona soggiorno; - Apertura di portale per ampliare il collegamento della cucina al locale soggiorno; - Diversa destinazione di un vano (presumibilmente adibito a tinaio) e dell'attiguo locale di sgombero del piano terra attualmente utilizzata ad uso abitativo come doppio-salone; - Realizzazione di piccolo servizio igienico sanitario al piano terra attiguo al sottoscala; - Rifacimento di tutti gli impianti civili e dell'impianto di riscaldamento.

La verifica di conformità, non avendo il CTU reperito alcun grafico legato a titoli edilizi di raffronto, non ha riguardato le sistemazioni esterne e le recinzioni.

L'immobile non risulta, quindi, regolare ai sensi della legge n° 47/1985 anche se la sua costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Eventuale sanabilità delle opere difformi: Si riporta quanto precisato dal CTU in perizia "*L'immobile è utilizzato attualmente per civile abitazione ma non risulta presentata alcuna pratica di deruralizzazione stante che lo stesso ricade in zona urbanistica agricola. Sarà necessario, quindi presentate per regolarizzare la sua destinazione a civile abitazione al Comune di Cascina, pratica di deruralizzazione ai sensi del capo III sez. IV (dell'art. 83 e*



seguenti) della LRT 65-2014 ss.mm.ii, versando all'amministrazione comunale i relative oneri finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, cosiddetti "Verdi", (attualmente pari €. 20,33/mc) stimabili indicativamente in complessivi €. 11.500,00.

Inoltre, viste che le opere di ristrutturazione, realizzate dagli esecutati in totale assenza di titolo edilizio, presentano anche opere strutturali sarà necessario inoltrare pratica di accertamento di conformità ai sensi del vigente art. 182 della LRT 65-2014 (Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità) presso l'Autorità competente Regionale (ex Genio Civile), in questo caso se l'autorità rilascerà autorizzazione in sanatoria, senza eventuali richieste di adeguamento dell'opera, si potrà procedere all'inoltro dell'Accertamento di conformità art. 209 LRT 65-2014 all'Amm.ne comunale.

In questo caso saranno dovuti all'A.C. oltre agli oneri verdi anche il contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 185 della LRT 65-2014 e s.m.i. secondo le tabelle di determinazione adottate dall'A.C. versato in misura doppia a titolo di sanzione amm.va.

Al momento si stima tale importo determinato sulla porzione dell'U.I. oggetto dell'opera (esclusivamente, quindi, sulla superficie del piano terra) pari ad € 5.200,00 circa.

Si precisa che i suddetti importi di costi e oneri sono del tutto indicativi e dovranno essere opportunamente verificati presso il SUE del Comune di Cascina, prima di qualsiasi manifestazione d'interesse, in merito sia alla congruenza rispetto alle tabelle degli oneri urbanizzazione e del costo di costruzione (che variano annualmente) che alla corretta procedura di calcolo.

E' consigliabile inoltre informarsi preventivamente di eventuali variazioni legislative nel frattempo intervenute onde verificare che le procedure di accertamento di conformità suddette non siano state variate.

Inoltre si dovrà fare verificare se le opere strutturali eseguite in assenza di titolo siano conformi alla normativa vigente sia al momento dell'esecuzione delle stesse che a quella vigenti nel periodo dell'aggiudicazione.

Si precisa che non possono essere valutabili, in questa sede, eventuali costi relativi ad opere di adeguamento alla normativa sismica che l'autorità regionale preposta dovesse richiedere a seguito della presentazione di istanza di accertamento art. 182 LRT 65/2014 e ss.mm.ii. tali costi sono, quindi, esclusi dalla presente valutazione di stima.



Infine è necessario verificare eventuali limitazioni alla sanatoria dei vani trasformati abitativi del piano terra derivanti dall'incidenza dell'indice di pericolosità idraulica elevato I3 (battente idraulico inferiore ai 30 cm).

Impianti: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Il CTU precisa che dalla dichiarazione rilasciata dall'esecutato, risulta che gli impianti termico e idrico siano dotati delle dichiarazioni di conformità, che non sono state però prodotte allo stesso.

Vincoli od oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita:

Iscrizioni: Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo iscritta a Pisa il 16.02.09, a favore di *omissis* contro *omissis*, rep. part. 472.

Trascrizioni: Pignoramento, trascritto a Pisa il 06.12.17, a favore di *omissis* contro *omissis*, rep. part. 15004.

Modalità di vendita sincrona mista

- A) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.
- B) Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15. Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora stabiliti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità telematiche.
- C) Saranno considerate inefficaci:
- le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra;
 - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.
- D) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

Offerte in modalità analogica/cartacea



1. Le offerte di acquisto devono essere presentate personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Le offerte in bollo, attualmente pari ad euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente (lavorativo) la data della vendita, presso lo studio del Delegato posto in Pisa, via S. Martino, 51. L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla busta esterna sigillata, il Professionista Delegato provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato, a cura dell'offerente, il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

2. l'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;

b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 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. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

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

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

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



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

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Es. n. 341/17 Prof. Del. Avv. Claudio Cecchella**” per un importo pari o superiore al dieci per cento (10%) 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).

Offerte 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 il deposito delle offerte con modalità telematica è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie recandosi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente



operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 341/17**", **IBAN IT 59 C 0707514000 000000 214738** sul c/c acceso presso l'istituto BCC Banca Centro Toscana Umbria, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 341/17, R.G.E., lotto unico 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. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it>. Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

8. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà



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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

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

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

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

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

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

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

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;



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

Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- in caso di offerta in modalità telematica, la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ovvero, in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;
- 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);
- 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;

Modalità di svolgimento della vendita



- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il giorno della vendita, sarà cura del delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporterà 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 disporrà 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 dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;



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

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza, L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta



elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (**341/2017**), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte eseguita è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com; - che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

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

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

e rende noto

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

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



- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'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.

Pisa, 07.02.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Prof. Claudio Cecchella

