

Esecuzione n. 15/2021 R.E.

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

Il Dott. Fabiano Matteo Longo (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 15/06/2022, rinnovata in data 26/06/2024) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 15/2021 R.E. promossa da BCC NPLS 2018 SRL contro: *** ** + *** **,;

avvisa

che il giorno **07/11/2024 alle ore 16:00** e seguenti, tramite il sito www.astetelematiche.it, procederà alla **vendita con modalità telematiche senza incanto ed eventuale gara in modalità asincrona** dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C..

Beni oggetto di vendita

Lotto 1

Descrizione dei beni:

Terra-tetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Possenti n.51

Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione del tipo terra-tetto, ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Asciano Pisano, via Possenti n. 51, con accesso dalla predetta via tramite strada privata identificata catastalmente dalla part. 958 del foglio 73. Il bene è così composto: al piano terra da ingresso/disimpegno, cucina, locale ad uso magazzino, camera e ripostiglio sottoscala; al piano primo, raggiungibile mediante vano scala, corridoio, soggiorno, 2 camere, cucina e 2 bagni; al piano sottotetto, raggiungibile mediante botola ubicata nel corridoio del piano primo, da 3 locali in parte praticabili e destinati a ripostiglio. Completano la proprietà un resede esclusivo di mq. 330 circa posto sul retro del fabbricato (raggiungibile mediante cancello carrabile e sottopasso di mq. 22 circa dalla predetta strada privata), 6 locali ad uso ripostiglio/magazzino, un bagno e 4 tettoie di varie dimensioni.

Il CTU precisa che non è stato possibile accedere ai locali del piano sottotetto, in quanto sprovvisti di scala.

Rappresentazione catastale:

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI) al:

- ***Fg. 73, Part. 21, Sub. 2, graffata alla part. 33 sub. 3, 411 e 414*** Categoria A4, Classe 2, Consistenza 11,5 Vani, Superficie Catastale 287 mq., Rendita € 1.042,34, Piano T-1-2.

Il CTU dichiara che non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ed in particolare:

- al piano terra:

A) nel locale adibito a camera, trasformazione della finestra in porta;

B) realizzazione di un locale adibito a veranda, che collega la predetta porta con il servizio igienico posto nel resede esclusivo;

C) nel ripostiglio ubicato nel resede esclusivo (di mq.10 circa), trasformazione di una porta in finestra;

D) nel locale di sgombero ubicato nel resede esclusivo (di mq.31 circa), trasformazione di una porta in finestra;

E) non è rappresentato in planimetria un ripostiglio di mq.12 circa posto nel resede esclusivo sul lato nordovest dello stesso;

F) non vi è corrispondenza tra la rappresentazione del resede esclusivo con la mappa del catasto terreni, in quanto nell'angolo sud-est vi insiste un manufatto intestato ad altri soggetti; ne consegue che la superficie del resede esclusivo è minore di quella rappresentata nella planimetria catastale;

G) le quote altimetriche interne sono difformi rispetto a quelle riportate in planimetria; locale cucina, di sgombero e camera altezza utile mt.2,60 anziché mt.2,70.

H) lievi difformità nella rappresentazione dello spessore dei muri.

- al piano primo:

I) realizzazione di 2 paretine in cartongesso ed installazione di 2 porte per dividere l'unità immobiliare in n.2 unità immobiliari distinte;

L) costruzione di parete in muratura e relativa porta per la realizzazione di un vano ad uso bagno.

Le opere sopra elencate ai punti da A a H, necessitano dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Il relativo costo per la variazione della planimetria può riconoscersi in via prudenziale in €. 1.000,00 circa.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere preceduto da una pratica edilizia (vedasi paragrafo regolarità edilizia)

Provenienza:

L'immobile perveniva a **** nato a *** il *** proprietario per la quota di 1/1 piena proprietà tramite atto di compravendita a Rogito Notaio **** in data 12/07/2003, Repertorio N° **, Raccolta N° **, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 15/07/2003, Reg. Gen. **, Reg. Part. **, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Pisa in data 15/07/2003, Reg. N° **, con il quale il Sig. ****

diveniva nudo proprietario per la quota di 1/1 e successivamente con voltura per ricongiungimento di usufrutto (presentata dal CTU, come meglio esplicitato di seguito), è divenuto proprietario per la quota 1/1.

Si precisa che il CTU ha provveduto ad intestare correttamente l'immobile pignorato all'esecutato, presentando in catasto due domande di voltura per ricongiungimento di usufrutto; la prima relativa alla morte della sig.ra **** (deceduta il 18/08/2004) protocollo n. **** in atti dal 15/06/2021 (n. **/**), la seconda relativa alla morte del sig. **** (deceduto l'11/04/2016) protocollo n. *** in atti dal 15/06/2021 (n. **/**).

Confini:

L'immobile confina a sud con porzione di strada privata identificata dalla part. 958; a ovest con part. 712; a nord con part. 22; ad est con le part. 34, 59, 418 e 22, il tutto salvo se altri.

Servitù:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, risulta una trascrizione del 16/10/2018 n.*** particolare e successiva rettifica del 18/10/2018 n.*** particolare, dell'atto di "costituzione di diritti reali a titolo oneroso", scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio **** di San Giuliano Terme del 5/10/2018 rep.n. ****/****. In tale atto viene costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del bene pignorato identificato al C.F. foglio 73 part.21 sub.2, graffata alla part.33 sub.3, 411 e 414 e contro la part.958 di proprietà di soggetti privati.

Si descrive di seguito quanto riportato nel quadro D della predetta trascrizione:

"le parti hanno specificato che la servitù in oggetto sarà esclusivamente pedonale nel tratto che va dal primo accesso della proprietà **** sino al secondo accesso della medesima proprietà ****, ivi inclusa l'entrata e l'uscita dal secondo accesso, che si intende interdetta ad ogni mezzo meccanico. Nel caso in cui i fabbricati individuati al C.F. del Comune di San Giuliano Terme, al foglio 73 particelle 21 e 33 di proprietà del sig. **** necessitassero di interventi sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione, l'area individuata con la part. 958 potrà, comunque sia, sempre essere utilizzata a tal solo fine e per il tempo strettamente necessario ai lavori previo accordo tra il sig. **** e i sig.ri ****, ****, ****, ****, ****, **** e ****, e/o loro aventi causa. Il sig. **** non sarà autorizzato a depositare sull'area identificata con la part. 958 materiale edile ed ogni altro materiale o oggetto, così come non sarà consentito alcun altro uso della suddetta area, anche per la sosta di autovetture; comunque risponderà dei danni eventualmente arrecati a cose e persone nel periodo di occupazione della suddetta area".

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Stipula contratto: 12/11/2019
- Registrazione contratto: 16/11/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

In data 04.04.2023 il G.E. ha autorizzato il custode ad avviare procedimento di sfratto per morosità e per il rilascio dell'immobile e la risoluzione del contratto stesso.

Situazione urbanistica:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme, per il bene oggetto della presente relazione risulta agli atti la seguente pratica edilizia:

- Concessione in sanatoria (ai sensi dell'art.13 L.47/85) n.*** del 9/02/1995 per cambio di destinazione d'uso a fabbricato di civile abitazione, pratica n.*** del 1993, rilasciata in seguito alla domanda presentata dai sig.ri **** **** e **** **** del 13/4/1993 registrata lo stesso giorno al prot. gen. n.***.

Il CTU precisa che per quanto riguarda i manufatti adibiti a ripostiglio, locali di deposito e tettoie ubicati nel resede esclusivo posti sul retro dell'appartamento, non sono state reperite pratiche edilizie. Ne consegue che la planimetria catastale in atti dal 15/12/1993 si considera come l'unica fonte di legittimità per lo stato preesistente, da porre a confronto con lo stato attuale dei beni predetti, così come disposto nel T.U. in materia edilizia DPR n. 380 del 2001 art. 9 bis e dal Decreto Semplificazioni del 16/07/2020 n. 76.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste la conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al titolo autorizzativo, in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra:

A) nel locale adibito a camera, trasformazione della finestra in porta;

B) realizzazione di un locale adibito a veranda, che collega la predetta porta con il servizio igienico posto nel

resede esclusivo;

C) nel ripostiglio ubicato nel resede esclusivo (di mq.10 circa), trasformazione di una porta in finestra;

D) nel locale di sgombero ubicato nel resede esclusivo (di mq.31 circa), trasformazione di una porta in finestra;

E) non è rappresentato in planimetria un ripostiglio di mq.12 circa posto nel resede esclusivo sul lato nordovest dello stesso;

F) le quote altimetriche interne sono difformi rispetto a quelle riportate in planimetria; locale cucina, di sgombero e camera altezza utile mt.2,60 anziché mt.2,70.

G) lievi difformità nella rappresentazione dello spessore dei muri.

- al piano primo:

H) realizzazione di 2 pareti in cartongesso ed installazione di 2 porte per dividere l'unità immobiliare in n.2 unità immobiliari distinte;

I) realizzazione di parete in muratura e relativa porta per creazione di un vano ad uso bagno.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà:

1) per le opere di cui ai punti da A a G presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014; Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in € 3.000,00 circa.

2) per le opere di cui ai punti H e I, procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere realizzate in assenza di un titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici edilizi della zona vigenti; I costi per i predetti ripristini si possono quantificare in via prudenziale in € 3.000,00.

Lotto 2

Descrizione dei beni:

Terreno ubicato a Palaia (PI) – Località Toiano.

Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo di varie dimensioni, ad andamento collinare, della superficie complessiva di mq.69520 circa, posti nel Comune di Palaia, località Toiano. Detti terreni non formano un unico corpo, ma sono distanziati tra loro: di fatto i terreni contraddistinti dalle part.20, 21, 22, 23, 24, 95, 96, 134 e 135 si trovano a nord rispetto alla strada comunale di Toiano, aventi accesso dalla predetta strada. I terreni contraddistinti dalle part. 50, 51 e 54 si trovano ad est rispetto alla strada comunale di Toiano, ed hanno accesso dalla strada vicinale delle colline che si diparte a sud della strada comunale di Toiano.

Rappresentazione catastale:

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palaia (PI) al:

- **Fg. 81, Part. 20**, Qualità Oliveto, Classe 4, Superficie mq. 3.870, Reddito Dominicale € 5,00 e Reddito Agrario € 7,00;
- **Fg. 81, Part. 21**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq. 870, Reddito Dominicale € 1,35 e Reddito Agrario € 1,80;
- **Fg. 81, Part. 22**, Qualità Bosco misto, Classe 2, Superficie mq. 1.250, Reddito Dominicale € 0,71 e Reddito Agrario € 0,19;
- **Fg. 81, Part. 23**, Qualità Pascolo cespugliato, Classe U, Superficie mq. 5.630, Reddito Dominicale € 1,16 e Reddito Agrario € 0,29;
- **Fg. 81, Part. 24**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq. 1.330, Reddito Dominicale € 2,06 e Reddito Agrario € 2,75;
- **Fg. 81, Part. 50**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq. 1.290, Reddito Dominicale € 2,00 e Reddito Agrario € 2,66;
- **Fg. 81, Part. 51**, Qualità Pascolo, Classe U, Superficie mq. 1.200, Reddito Dominicale € 0,25 e Reddito Agrario € 0,12;
- **Fg. 81, Part. 54**, Qualità Pascolo, Classe U, Superficie mq. 37.120, Reddito Dominicale € 7,67 e Reddito Agrario € 3,83;
- **Fg. 81, Part. 95**, Qualità Oliveto, Classe 4, Superficie mq. 12.380, Reddito Dominicale € 15,98 e Reddito Agrario € 22,38;
- **Fg. 81, Part. 96**, Qualità Oliveto, Classe 4, Superficie mq. 4.390, Reddito Dominicale € 5,67 e Reddito Agrario € 7,94;
- **Fg. 81, Part. 134**, Qualità Oliveto, Classe 4, Superficie mq. 180, Reddito Dominicale € 0,23 e Reddito Agrario € 0,33;
- **Fg. 81, Part. 135**, Qualità Oliveto, Classe 4, Superficie mq. 10, Reddito Dominicale € 0,01 e Reddito Agrario € 0,02.

Provenienza:

I terreni pervenivano a **** * in data 25/03/1999, Repertorio N° **, Raccolta N° **, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 01/04/1999, Reg. Gen. **, Reg. Part. **, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa il 12/04/1999 Reg. N° **.

Confini:

Per quanto riguarda i terreni rappresentati nel foglio 81 dalle particelle 20, 21, 22, 23, 24, 95, 96, 134 e 135 che formano un unico corpo, confinano: a nord con strada comunale di Toiano, ad ovest proprietà **** e società ****, a est con proprietà ****, a sud con proprietà società ****.

Per quanto riguarda i terreni rappresentati nel foglio 81 particelle 50 e 51 che formano un unico corpo, confinano: a ovest e sud con proprietà società ****, a est con proprietà ****.

Per quanto riguarda il terreno rappresentato nel foglio 81 particella 54 che è staccato dagli altri terreni, confina: a nord con proprietà società ****, a ovest con proprietà società ****, a sud e est con proprietà ****.

Servitù:

Si fa presente che nella perizia del CTU non sono indicati servitù, censi, livelli e usi civici.

Occupazione:

L'immobile risulta libero.

Situazione urbanistica:

Nel vigente Piano Urbanistico e successiva Variante al Piano Strutturale del Comune di Palaia, le Part. nn. 20, 21, 22, 23, 24, 50, 51, 54 e 95 del foglio di mappa n.81 sono classificate in zona denominata "territorio agricolo all'interno dell'Unità Territoriale Ambientale dei Calanchi" e disciplinate dall'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La Part. n. 96 del foglio di mappa n.81 per porzione risulta occupata dalla sede stradale della Strada Comunale di Toiano e per porzione in zona denominata "territorio agricolo all'interno dell'Unità Territoriale Ambientale dei Calanchi" e disciplinate dall'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Infine, le Part. nn. 134 e 135 del foglio di mappa n.81 sono occupate dalla sede stradale della Strada Comunale di Toiano.

Il tutto come risultante dal certificato di destinazione urbanistica n.** rilasciato dal Comune di Palaia in data ****.

Dalle ricerche effettuate dal CTU, presso l'ufficio tecnico del Comune di Palaia risulta presentata una pratica edilizia DIA n. ***/** del 30/05/2007 per la realizzazione di un pozzo artesiano ad uso domestico, sul terreno rappresentato dalla part. 20 del foglio 81, di fatto mai realizzato.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica dei suddetti immobili, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal Geom. Collavoli Andrea, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che può essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegjudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE
ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

LOTTO 1

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 120.000,00**;
- offerta minima **Euro 90.00,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 1.800,00**.

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE
ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

LOTTO 2

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 25.000,00**;
- offerta minima **Euro 18.750,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 500,00**.

MODALITÀ DELLE VENDITE TELEMATICHE DISPOSIZIONI GENERALI

- il **Gestore della vendita telematica** è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;
- il **Portale del gestore della vendita telematica** è il sito www.astetelematiche.it;
- il **Referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Fabiano Matteo Longo.

A. OFFERTE

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come specificato nell'avviso di vendita.

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 evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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, 5° comma, 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, 4° comma e dell'art. 13 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).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- **mancato funzionamento programmato**: in tal caso 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'art. 490 c.p.c. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita.

- **mancato funzionamento non programmato o non comunicato**: in tal caso l'offerta si intenderà 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.

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

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 avvocato per persona da

nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. 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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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 la sopra detta autorizzazione. 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 rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
8. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi 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);
9. 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);

10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
14. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. estratto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d. copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e. 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 di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f. se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g. se il soggetto offerente è interdetto, 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 del giudice tutelare;
- h. 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 e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i. se l'offerta è presentata da più persone, copia 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;
- j. se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;
- k. Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

Il versamento della cauzione, pari o superiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "Procedura Esecutiva n. 15/2021" (IBAN: **IT 67 K 08673 25300 000000905057**) con causale "*Proc. Esecutiva n. 15/2021 R.G.E. Lotto _____, versamento cauzione*". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore **13:00** del giorno di scadenza dell'offerta, pertanto, si segnala che il bonifico 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 c/c 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 e ora 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 c/c del beneficiario del bonifico.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c..

B. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno **07/11/2024** alle ore **16:00** tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso il collegamento operato dinanzi al Professionista Delegato, presso il suo studio in San Giuliano Terme – Fraz. Ghezzano, Loc. La Fontina Via Luigi Alamanni lotto D/2 n. 5/A.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario sopra indicati.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. www.astetelematiche.it. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista Delegato verificherà, sul conto intestato alla procedura, l'avvenuto accredito o meno del bonifico relativo alla cauzione.

Inoltre, il Professionista Delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria ai sensi dell'art. 572 c.p.c. salvo rimettere gli atti al G.E. allegando le proprie valutazioni sul caso, se ritenesse sussistere una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore. In caso di aggiudicazione provvisoria provvederà a darne comunicazione al creditore procedente intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il Professionista Delegato procederà ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità della gara telematica **asincrona**, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei **plurimi rilanci**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nell'avviso di vendita;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 17:00 del quinto giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista Delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed aggiudicherà il bene sulla base della migliore offerta tenendo conto dei criteri stabiliti al punto 5.3 della delega.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al Professionista Delegato della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Professionista Delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS ovvero con altro messaggio telematico.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

e. Domande di assegnazione

Nell'ipotesi in cui sono state depositate domande di assegnazione il delegato procederà all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- b) qualora in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo offerto risulti comunque inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito il bonifico effettuato sul conto della procedura a titolo di cauzione al netto degli oneri bancari sul c/c indicato nell'offerta.

C. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità anticiclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 (dichiarazione di provenienza del denaro).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- 1) con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva aperto presso ChiantiBanca filiale San Giuliano Terme con codice IBAN: **IT 67 K 08673 25300 00000905057**. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico;
- 2) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Pisa Proc. Es. RGE 15/2021".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Il Professionista Delegato della procedura provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovuto, è tenuto al versamento delle spese di trasferimento, le imposte di registro e/o l'iva se dovuta per legge, gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché gli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito in via provvisoria e salvo conguaglio dal Delegato nella misura percentuale del 20% sul prezzo di aggiudicazione.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

CREDITORE FONDIARIO

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità di versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento.

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preventivamente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo fabiano.longo@pec.odcecpisa.it o al numero fax 050-7211460, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

D. CONDIZIONI DI VENDITA

- a. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
- b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- c. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.
- d. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- e. **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**
- f. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale.
- g. ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario previa autorizzazione del G.E. può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni dall'eventuale decadenza.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati sensibili in ossequio all'ordinanza di delega ed alla legge, è consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it e www.venditegiudiziarieitalia.it.

Visite dell'immobile

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato:

- a) ex art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 65 (sessantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita, alla perizia di stima, alle fotografie e alle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.venditegiudiziarieitalia.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte
- d) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati (www.casa.it e www.idealista.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita, nonché dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

San Giuliano Terme, li 20/07/2024

Il Professionista Delegato
Dott. Fabiano Matteo Longo