

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
ASINCRONA PURAMENTE TELEMATICA
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Antonio Moretti, Professionista Delegato, su delega alle operazioni di vendita del G.E. Dott. Marco Zinna del 07/03/2024, notificata via Pec il 08/03/2024, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 38/2022, promossa da (creditore procedente):

contro (esecutato/i):

AVVISA

che per il giorno **giovedì 31 ottobre 2024** alle **ore 10,00** e seguenti, è fissato l'inizio delle operazioni di **vendita senza incanto in modalità ASINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA** dei beni immobili, di seguito descritti, suddivisi in **n. 5 (cinque) lotti**, 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.

La convocazione delle parti e degli offerenti, **presenti (collegati) esclusivamente da remoto** (presenza fisica in aula esclusa), per gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il suddetto giorno **31 ottobre 2024 alle ore 10,00 e seguenti** dove, presso lo **Studio del Professionista Delegato sito in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n° 22** eletto quale **luogo ove si sovrintendono le operazioni di vendita**, lo scrivente delegato procederà preliminarmente alla **verifica di ammissibilità delle offerte telematiche ricevute** ed alla deliberazione sulle stesse per determinarne l'eventuale ammissione, e dove procederà poi, in caso di due o più offerte ammissibili, all'**avvio della "gara"**, con le modalità **esclusivamente telematiche** che saranno illustrate nel proseguo del presente avviso di vendita.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio ubicato in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Eduardo De Filippo n° 22.

BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dei beni

LOTTO N. 1

Il lotto si compone di n. 1 beni: riferimento beni perizia: 1

Bene 1

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile ad uso industriale, **capannone industriale**, sito in Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Primo Maggio angolo via Francesca Nord, disposto su due livelli, piano terra e piano primo, completo di resede esclusivo sui lati est e nord.

Sul lato ovest del capannone è presente una tettoia sotto la quale sono posizionati macchinari a servizio dell'attività lavorativa (lavorazione delle pelli).

A proposito dello stato conservativo il CTU lo definisce "... **normale** rispetto alla vetustà dello stesso in relazione all'attività manifatturiera che viene svolta all'interno dell'opificio".

Si rimanda alla pagina 19 della perizia per la descrizione delle "caratteristiche costruttive prevalenti" dell'immobile.

Secondo la CTU, il capannone non risulta inserito in nessun contesto condominiale né avere "parti comuni" con altre unità immobiliari.

Dalla perizia del CTU Geom. Fabio Volpi, infine, si evince che "... *l'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.*"

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'opificio si compone al **piano terra** in gran parte da zona operativa per una superficie netta di 690 mq circa, oltre al resede esterno sui lati est ed ovest di superficie netta di 500 mq circa ed oltre alla tettoia esterna sul lato ovest di superficie netta di 150 mq circa. Al **piano primo**, raggiungibile a mezzo scala interna, l'opificio è composto in gran parte da ulteriore zona operativa oltre che da uffici e servizi igienici per una superficie netta complessiva di 520 mq circa. La superficie convenzionale complessiva è di 1360 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

capannone industriale: al foglio **45**, particella **155**, sub. **1**, categoria **D/1**, classe --, vani --, rendita catastale **€ 8.644,10**, consistenza catastale --, piano **T-1**;

Il CTU alla pagina 18 della perizia, cui si rimanda, segnala che "sussiste corrispondenza catastale" tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché "... con quanto presente nell'atto di pignoramento".

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 17 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti "privati" sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI

Alla data della perizia, l'immobile pignorato (capannone industriale), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura**.

Il **contratto di locazione**, sottoscritto in data 26/01/2010 e regolarmente registrato presso l'allora ufficio

locale dell’Agenzia delle Entrate di San Miniato in data 29/01/2010 al n. 5 serie 3T, con decorrenza dal 01/03/2010, tutt’oggi in essere con un soggetto imprenditore terzo, risulta senz’altro opponibile in quanto regolarmente registrato in data di molto antecedente al pignoramento del 02/03/2022. Quanto alla scadenza dello stesso, alla perizia non risulta allegata la copia del contratto ma, dalla normativa attualmente in vigore (la stessa vigente peraltro alla data della stipula del contratto) se ne deve evincere una durata originaria di anni 6+6 la cui seconda scadenza è spirata lo scorso 28/02/2022 evidentemente senza che, entro il 28/02/2021, il locatore (esecutato) abbia comunicato la volontà di mancato rinnovo per altri 6 anni con scadenza che, pertanto, è stata automaticamente prorogata al **29/02/2028**. La circostanza risulta suffragata da quanto riportato alla pagina 18 della CTU dove il perito afferma “... *Ad integrazione del suddetto contratto, in data 01/04/2022, le parti hanno concordato una variazione del canone annuo da € 45.000,00 ad € 52.800,00, con efficacia dal 01/04/2022, ferme restando tutte le altre condizioni*”.

Non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievole*” (oltre al contratto di affitto) e neppure *censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene, mentre con riferimento alle “*servitù*”, il CTU segnala, alla pagina 18, che “... *Nella parte nord-ovest del resede, è presente un traliccio con linea elettrica aerea*” riguardo al quale il perito informa che “... *non è stato possibile rilevare documentazione attestante le condizioni della servitù imposta dalla presenza del suddetto traliccio*”.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l’intero (100%) del capannone industriale in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di successione del 13/06/2006 trascritto a Pisa il 22/05/2017 al n. part. 6288 registrato a San Miniato al n. 1 vol. n. 372.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA’ EDILIZIA

Si rimanda alla pagina 21 della perizia nella quale il CTU segnala la necessità di presentazione di una pratica edilizia in sanatoria del costo stimato in € 5.000,00 oltre spese tecniche per la redazione della pratica.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l’opificio industriale in argomento, è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto termico, specificando che la dichiarazione di conformità non esiste per nessuno dei detti impianti.

L’aggiudicatario, in ogni caso, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all’adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell’art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall’art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, nella relazione il ridetto CTU riporta che “*NON esiste il certificato energetico dell’immobile / APE*”; pertanto tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

LOTTO N. 2

Il lotto si compone di n. 2 beni: riferimento beni perizia: 2 - 3

Bene 2

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile, **terreno edificabile**, sito in Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Montessori (strada di lottizzazione) a destinazione “edifici industriali” inserito in più ampia lottizzazione come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla CTU.

Terreno che dalla perizia del CTU risulta “... *incolto e che non presenta, a vista, situazioni di stato di fatto negative.*”

Il terreno è ubicato a ridosso dell'esistente ed ormai consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

Il terreno edificabile, completamente pianeggiante, è di superficie catastale di 3.000,00 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Terreni* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

terreno edificabile: al foglio **41**, particella **787**, sub. --, qualità **seminativo arborato**, classe **2**, superficie **3016 mq**, reddito dominicale **€ 14,25**, reddito agrario **€ 8,57**;

Il CTU segnala che “*sussiste corrispondenza catastale*” tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché “... *con quanto presente nell'atto di pignoramento*”.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 26 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI

Alla data della perizia, l'immobile pignorato (terreno edificabile), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **libero**.

Non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli*” e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) del terreno edificabile in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di compravendita del 21/06/1996 a rogito Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno (PI) repertorio 45775, registrato a San Miniato il 10/07/1996 al n. 436.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 35 e 36 della perizia.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, il terreno incolto non è, pacificamente, dotato di alcun impianto, così come non esiste alcun certificato di prestazione energetica (APE) riferito al terreno medesimo.

Bene 3

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile, **terreno edificabile**, sito in Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Tabellata angolo via Montessori a destinazione “edifici industriali” inserito in più ampia lottizzazione come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla CTU.

Terreno che dalla perizia del CTU risulta “... *incolto e che non presenta, a vista, situazioni di stato di fatto negative.*”

Il terreno è ubicato a ridosso dell'esistente ed ormai consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto.

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

Il terreno edificabile, completamente pianeggiante, è di superficie catastale di 15.430,00 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Terreni* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

terreno edificabile (composto da cinque mappali):

- 1) al foglio **41**, particella **777**, sub. --, qualità **seminativo arborato**, classe **2**, superficie **3303 mq**, reddito dominicale **€ 15,71**, reddito agrario **€ 9,38**;
- 2) al foglio **41**, particella **778**, sub. --, qualità **seminativo arborato**, classe **2**, superficie **2591 mq**, reddito dominicale **€ 12,32**, reddito agrario **€ 7,36**;
- 3) al foglio **41**, particella **780**, sub. --, qualità **seminativo arborato**, classe **2**, superficie **720 mq**, reddito dominicale **€ 3,42**, reddito agrario **€ 2,05**;
- 4) al foglio **41**, particella **785**, sub. --, qualità **seminativo arborato**, classe **2**, superficie **5175 mq**, reddito dominicale **€ 24,62**, reddito agrario **€ 14,70**;
- 5) al foglio **41**, particella **786**, sub. --, qualità **seminativo arborato**, classe **2**, superficie **3643 mq**, reddito dominicale **€ 17,33**, reddito agrario **€ 10,35**;

Il CTU segnala che “*sussiste corrispondenza catastale*” tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché “... *con quanto presente nell'atto di pignoramento*”.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 26 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI

Alla data della perizia, l'immobile pignorato (terreno edificabile composto da cinque mappali), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **libero**.

Non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli*” e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) del terreno edificabile in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di compravendita del 21/06/1996 a rogito Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno (PI) repertorio 45775, registrato a San Miniato il 10/07/1996 al n. 436.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 35 e 36 della perizia.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, il terreno incolto non è, pacificamente, dotato di alcun impianto, così come non esiste alcun certificato di prestazione energetica (APE) riferito al terreno medesimo.

LOTTO N. 3

Il lotto si compone di n. 4 beni: riferimento beni perizia: 4 – 5 – 6 – 7

Bene 4

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile ad uso industriale, **capannone industriale**, sito in

Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Walter Tobagi numero civico 16, disposto su due livelli, piano terra e piano primo (lato sud), inserito in più ampio fabbricato con ulteriore capannone separato (bene 5 compreso nel presente lotto), appartamento separato (bene 6 compreso nel presente lotto) ed ufficio separato (bene 7 compreso nel presente lotto); l'intero fabbricato dispone di resede a comune sui quattro lati tra le varie unità immobiliari appena descritte.

A proposito dello stato conservativo il CTU lo definisce "... **normale** rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da una attività lavorativa".

Si rimanda alla pagina 50 della perizia per la descrizione delle "*caratteristiche costruttive prevalenti*" dell'immobile.

Secondo la CTU, il capannone non risulta inserito in nessun contesto condominiale anche se vi sono "parti comuni" con altre unità immobiliari e cioè con le altre tre che sono comunque comprese nel presente lotto ed in particolare al già ricordato resede che circonda l'intero edificio su tutti e quattro i lati e che, appunto, è a comune tra le quattro unità immobiliari componenti l'edificio (l'intero lotto).

Dalla perizia del CTU Geom. Fabio Volpi, infine, si evince che "... *l'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.*"

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'opificio si compone al **piano terra** in gran parte dal vano per l'attività lavorativa al locale centrale termica per una superficie netta di 400 mq circa, oltre a due rampe di scale separate dalle quali si accede al **piano primo** che si compone dai locali ad uso ufficio per una superficie netta di 57 mq circa mentre l'altra scala conduce ai servizi igienici posti al primo piano. La superficie convenzionale complessiva è di 560 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

capannone industriale: al foglio **45**, particella **771**, sub. **2**, categoria **D/1**, classe --, vani --, rendita catastale **€ 3.718,00**, consistenza catastale --, piano **T-1**;

Il CTU alla pagina 46 della perizia, cui si rimanda, segnala che "*NON sussiste corrispondenza catastale*" tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza di "pareti divisorie" ritenendo che sia sufficiente per il futuro aggiudicatario la presentazione di una nuova planimetria dal costo stimato di € 50,00 oltre ai costi del "tecnico" incaricato.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 42 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti "privati" sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI

Alla data della perizia, l'immobile pignorato (capannone industriale), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura**.

Il **contratto di locazione**, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di San Miniato in data 07/01/2021 al n. 89 serie 3T, ha decorrenza dal 01/01/2021 ed è tutt'oggi in essere con un soggetto imprenditore terzo, risulta senz'altro opponibile in quanto regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento del 02/03/2022. Quanto alla scadenza dello stesso, alla perizia risulta allegata la copia del contratto il quale, in ossequio alla normativa attualmente in vigore (la stessa vigente peraltro alla data della

stipula del contratto), ha durata originaria di anni 6+6, la cui prima scadenza è fissata pertanto al prossimo **31/12/2026**; il canone annuale è fissato in € 20.000,00.

Non risultano, dalla lettura della perizia, *“patti pregiudizievoli”* (oltre al contratto di affitto) e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) del capannone industriale in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di assegnazione di parte del patrimonio a rogito Notaio Rosselli di San Miniato (PI) del 27/06/2016, trascritto a Pisa il 11/07/2016 al n. part. 8021.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 63 e 64 della perizia nella quale il CTU segnala la necessità di presentazione di una pratica edilizia in sanatoria del costo stimato in € 1.000,00 oltre spese tecniche per la redazione della pratica.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l'opificio industriale in argomento, è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto termico, specificando che la dichiarazione di conformità non esiste per nessuno dei detti impianti.

L'aggiudicatario, in ogni caso, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, nella relazione il ridetto CTU riporta che *“NON esiste il certificato energetico dell'immobile / APE”*; pertanto tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

Bene 5

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile ad uso industriale, **capannone industriale, sito in** Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Walter Tobagi numero civico 16, disposto su due livelli, piano terra e piano primo (lato nord), inserito in più ampio fabbricato con ulteriore capannone separato (bene 4 compreso nel presente lotto), appartamento separato (bene 6 compreso nel presente lotto) ed ufficio separato (bene 7 compreso nel presente lotto); l'intero fabbricato dispone di resede a comune sui quattro lati tra le varie unità immobiliari appena descritte.

A proposito dello stato conservativo il CTU lo definisce *“... normale rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da una attività lavorativa”*.

Si rimanda alla pagina 50 della perizia per la descrizione delle *“caratteristiche costruttive prevalenti”* dell'immobile.

Secondo la CTU, il capannone non risulta inserito in nessun contesto condominiale anche se vi sono “parti comuni” con altre unità immobiliari e cioè con le altre tre che sono comunque comprese nel presente lotto ed in particolare al già ricordato resede che circonda l'intero edificio su tutti e quattro i lati e che, appunto, è a

comune tra le quattro unità immobiliari componenti l'edificio (l'intero lotto).

Dalla perizia del CTU Geom. Fabio Volpi, infine, si evince che “... *l'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.*”

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'opificio si compone al **piano terra** in gran parte dal vano per l'attività lavorativa al locale centrale termica per una superficie netta di 400 mq circa, oltre a due rampe di scale separate dalle quali si accede al **piano primo** che si compone dai locali ad uso ufficio per una superficie netta di 57 mq circa mentre l'altra scala conduce ai servizi igienici posti al primo piano. La superficie convenzionale complessiva è di 560 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

capannone industriale: *al foglio 45, particella 771, sub. 3, categoria D/1, classe --, vani --, rendita catastale € 3.718,00, consistenza catastale --, piano T-1;*

Il CTU alla pagina 46 della perizia, cui si rimanda, segnala che “*NON sussiste corrispondenza catastale*” tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza di “pareti divisorie” ritenendo che sia sufficiente per il futuro aggiudicatario la presentazione di una nuova planimetria dal costo stimato di € 50,00 oltre ai costi del “tecnico” incaricato.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 42 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI

Alla data della perizia, l'immobile pignorato (capannone industriale), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura**.

Il **contratto di locazione**, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di San Miniato in data 27/06/2021 al n. 4102 serie 3T, ha decorrenza dal 01/06/2021 ed è tutt'oggi in essere con un soggetto imprenditore terzo, risulta senz'altro opponibile in quanto regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento del 02/03/2022. Quanto alla scadenza dello stesso, alla perizia risulta allegata la copia del contratto il quale, in ossequio alla normativa attualmente in vigore (la stessa vigente peraltro alla data della stipula del contratto), ha durata originaria di anni 6+6, la cui prima scadenza è fissata pertanto al prossimo **31/05/2027**; il canone annuale è fissato in € 20.000,00.

Non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli*” (oltre al contratto di affitto) e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) del capannone industriale in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di assegnazione di parte del patrimonio a rogito Notaio Rosselli di San Miniato (PI) del 27/06/2016, trascritto a Pisa il 11/07/2016 al n. part. 8021.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 63 e 64 della perizia nella quale il CTU segnala la necessità di presentazione di una pratica edilizia in sanatoria del costo stimato in € 1.000,00 oltre spese tecniche per la redazione della pratica.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l'opificio industriale in argomento, è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto termico, specificando che la dichiarazione di conformità non esiste per nessuno dei detti impianti.

L'aggiudicatario, in ogni caso, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, nella relazione il ridetto CTU riporta che "NON esiste il certificato energetico dell'immobile / APE"; pertanto tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

Bene 6

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile ad uso abitativo, **appartamento**, sito in Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Walter Tobagi numero civico 16, disposto interamente al piano primo (lato sud), inserito in più ampio fabbricato con ulteriore capannone separato (bene 4 compreso nel presente lotto), capannone separato (bene 5 compreso nel presente lotto) ed ufficio separato (bene 7 compreso nel presente lotto); l'intero fabbricato dispone di resede a comune sui quattro lati tra le varie unità immobiliari appena descritte. Dal resede esterno si accede all'appartamento attraverso scale esterna esclusiva.

A proposito dello stato conservativo il CTU lo definisce *"... **scadente** rispetto alla vetustà dell'intera struttura."*

Si rimanda alla pagina 51 della perizia per la descrizione delle *"caratteristiche costruttive prevalenti"* dell'immobile.

Secondo la CTU, l'appartamento non risulta inserito in nessun contesto condominiale anche se vi sono "parti comuni" con altre unità immobiliari e cioè con le altre tre che sono comunque comprese nel presente lotto ed in particolare al già ricordato resede che circonda l'intero edificio su tutti e quattro i lati e che, appunto, è a comune tra le quattro unità immobiliari componenti l'edificio (l'intero lotto).

Dalla perizia del CTU Geom. Fabio Volpi, infine, si evince che *"... l'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore."*

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'appartamento si compone al **piano primo** di ingresso/soggiorno/pranzo, cucina abitabile, w.c., disimpegno notte, camera doppia, due camere singole e bagno per una superficie netta di 91 mq circa, oltre a terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno di superficie netta pari a 12 mq circa. La superficie convenzionale complessiva è di 111 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

appartamento: al foglio **45**, particella **771**, sub. **4**, categoria **A/2**, classe **1**, vani **6**, rendita catastale **€ 624,40**,

consistenza catastale --, piano 1;

Il CTU alla pagina 47 della perizia, cui si rimanda, segnala che “*sussiste corrispondenza catastale*” tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 42 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI

Alla data della perizia, l’immobile pignorato (appartamento), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava ***occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.***

Il **contratto di locazione**, regolarmente registrato presso l’Agenzia delle Entrate ufficio di San Miniato in data 05/05/2017 al n. 3136 serie 3T, ha decorrenza dal 05/05/2017 ed è tutt’oggi in essere con un soggetto privato terzo, risulta senz’altro opponibile in quanto regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento del 02/03/2022. Quanto alla scadenza dello stesso, alla perizia risulta allegata la copia del contratto il quale, in ossequio alla normativa attualmente in vigore (la stessa vigente peraltro alla data della stipula del contratto), ha durata originaria di anni 4+4, la seconda scadenza è fissata pertanto al prossimo **04/05/2025**; il canone annuale è fissato in € 6.000,00.

Non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli*” (oltre al contratto di affitto) e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l’intero (100%) del capannone industriale in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di assegnazione di parte del patrimonio a rogito Notaio Rosselli di San Miniato (PI) del 27/06/2016, trascritto a Pisa il 11/07/2016 al n. part. 8021.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA’ EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 63 e 65 della perizia nella quale il CTU non segnala particolarità.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l’appartamento in argomento, è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto termico, specificando che la dichiarazione di conformità non esiste per nessuno dei detti impianti.

L’aggiudicatario, in ogni caso, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all’adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell’art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall’art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, nella relazione il ridetto CTU riporta che “*NON esiste il certificato energetico dell’immobile / APE*”; pertanto tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

Bene 7

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile ad uso direzionale, **ufficio**, sito in Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Walter Tobagi numero civico 16, disposto interamente al piano primo (lato nord), inserito in più ampio fabbricato con ulteriore capannone separato (bene 4 compreso nel presente lotto), capannone separato (bene 5 compreso nel presente lotto) ed appartamento separato (bene 6 compreso nel presente lotto); l'intero fabbricato dispone di resede a comune sui quattro lati tra le varie unità immobiliari appena descritte. Dal resede esterno si accede all'ufficio attraverso scale esterna esclusiva.

A proposito dello stato conservativo il CTU lo definisce “... **scadente** rispetto alla vetustà dell'intera struttura.”

Si rimanda alla pagina 51 della perizia per la descrizione delle “*caratteristiche costruttive prevalenti*” dell'immobile.

Secondo la CTU, l'ufficio non risulta inserito in nessun contesto condominiale anche se vi sono “parti comuni” con altre unità immobiliari e cioè con le altre tre che sono comunque comprese nel presente lotto ed in particolare al già ricordato resede che circonda l'intero edificio su tutti e quattro i lati e che, appunto, è a comune tra le quattro unità immobiliari componenti l'edificio (l'intero lotto).

Dalla perizia del CTU Geom. Fabio Volpi, infine, si evince che “... *l'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.*”

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'ufficio si compone al **piano primo** di numero 5 (cinque) distinti vani oltre w.c., disimpegno e bagno per una superficie netta di 91 mq circa, oltre a terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno di superficie netta pari a 12 mq circa. La superficie convenzionale complessiva è di 111 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

ufficio: al foglio **45**, particella **771**, sub. **5**, categoria **A/10**, classe **U**, vani **6**, rendita catastale **€ 2.863,24**, consistenza catastale --, piano **1**;

Il CTU alla pagina 47 della perizia, cui si rimanda, segnala che “*NON sussiste corrispondenza catastale*” tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto gli attuali conduttori del bene lo utilizzano come abitazione e non come ufficio; secondo il CTU il “ripristino” dei locali ad uso ufficio sarà “semplice” e senza che sia necessaria la presentazione di alcuna nuova planimetria/pratica.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 42 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI

Alla data della perizia, l'immobile pignorato (ufficio), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura**.

Il **contratto di locazione**, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di San Miniato in data 01/02/2019 al n. 261 serie 3T, ha decorrenza dal 01/02/2019 ed è tutt'oggi in essere con un soggetto privato terzo, risulta senz'altro opponibile in quanto regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento del 02/03/2022. Quanto alla scadenza dello stesso, alla perizia risulta allegata la copia del contratto il quale, in ossequio alla normativa attualmente in vigore (la stessa vigente peraltro alla data della stipula del contratto), ha durata originaria di anni 6+6 anche se, come detto, l'immobile è attualmente

utilizzato come abitazione; la prima scadenza è fissata pertanto al prossimo **31/01/2025** (ed anche ove il contratto fosse ridotto alla durata di 4+4 la seconda scadenza sarebbe comunque fissata al prossimo 31/01/2027); il canone annuale è fissato in € 6.000,00.

Non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli*” (oltre al contratto di affitto) e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) del capannone industriale in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di assegnazione di parte del patrimonio a rogito Notaio Rosselli di San Miniato (PI) del 27/06/2016, trascritto a Pisa il 11/07/2016 al n. part. 8021.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 63 e 65 della perizia nella quale il CTU non segnala particolarità.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l'opificio industriale in argomento, è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto termico, specificando che la dichiarazione di conformità non esiste per nessuno dei detti impianti.

L'aggiudicatario, in ogni caso, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, nella relazione il ridetto CTU riporta che “*NON esiste il certificato energetico dell'immobile / APE*”; pertanto tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

LOTTO N. 4

Il lotto si compone di n. 2 beni: riferimento beni perizia: 8 - 9

Bene 8

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile ad uso industriale, **capannone industriale**, sito in Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Bernini angolo via De' Carrai, disposto su due livelli, piano terra e piano primo, inserito in più ampio fabbricato con ulteriore appartamento separato (bene 9 compreso nel presente lotto); il fabbricato dispone di resede a comune sui quattro lati tra le due unità immobiliari appena descritte componenti l'intero lotto.

A proposito dello stato conservativo il CTU lo definisce “... **normale** rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da una attività lavorativa”.

Si rimanda alla pagina 75 della perizia per la descrizione delle “*caratteristiche costruttive prevalenti*” dell'immobile.

Secondo la CTU, il capannone non risulta inserito in nessun contesto condominiale anche se vi sono “parti comuni” con altre unità immobiliari e cioè con l'altra che è comunque compresa nel presente lotto ed in

particolare al già ricordato resede che circonda l'intero edificio su tutti e quattro i lati e che, appunto, è a comune tra le due unità immobiliari componenti l'edificio (l'intero lotto).

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'opificio si compone al **piano terra** di tre vani per l'attività lavorativa, servizi igienici, locale spogliatoio di superficie netta di 900 mq circa oltre a vano scala di accesso al **piano primo** che si compone di quattro locali per ufficio, archivio, sala campionaria, bagno, w.c., disimpegno e piccola terrazza per una superficie netta di 175 mq circa. La superficie convenzionale complessiva è di 1.136 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

capannone industriale: *al foglio 45, particella 709, sub. 4, categoria D/1, classe --, vani --, rendita catastale € 8.080,00, consistenza catastale --, piano T-1;*

Il CTU alla pagina 46 della perizia, cui si rimanda, segnala che “*sussiste corrispondenza catastale*” tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 71 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscure.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI

Alla data della perizia, l'immobile pignorato (capannone industriale), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura**.

Il **contratto di locazione**, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di San Miniato in data 30/06/2021 al n. 3500 serie 3T, ha decorrenza dal 16/06/2017 ed è tutt'oggi in essere con un soggetto imprenditore terzo, risulta senz'altro opponibile in quanto regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento del 02/03/2022. Quanto alla scadenza dello stesso, alla perizia risulta allegata la copia del contratto il quale, in ossequio alla normativa attualmente in vigore (la stessa vigente peraltro alla data della stipula del contratto), ha durata originaria di anni 6+6, la cui seconda scadenza è fissata pertanto al prossimo **15/06/2029**; il canone annuale è fissato in € 72.000,00.

Non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli*” (oltre al contratto di affitto) e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) del capannone industriale in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di assegnazione di parte del patrimonio a rogito Notaio Rosselli di San Miniato (PI) del 27/06/2016, trascritto a Pisa il 11/07/2016 al n. part. 8021.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 81 e 82 della perizia nella quale il CTU non segnala particolarità.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l'opificio industriale in argomento, è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto termico, specificando che la dichiarazione di conformità non esiste per nessuno dei detti impianti.

L'aggiudicatario, in ogni caso, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle

vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, nella relazione il ridetto CTU riporta che *“NON esiste il certificato energetico dell'immobile / APE”*; pertanto tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

Bene 9

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile ad uso abitativo, **appartamento, sito in Comune di Castelfranco di Sotto (PI)**, via Bernini angolo via De' Carrai, cui si accede da ingresso e vano scala al **piano terra** e che si sviluppa quanto a spazi abitabili al **piano primo**, inserito in più ampio fabbricato con ulteriore capannone industriale separato (bene 8 compreso nel presente lotto); il fabbricato dispone di resede a comune sui quattro lati tra le due unità immobiliari appena descritte componenti l'intero lotto.

A proposito dello stato conservativo il CTU lo definisce *“... normale rispetto alla vetustà dell'intera struttura.”* Si rimanda alla pagina 75 della perizia per la descrizione delle *“caratteristiche costruttive prevalenti”* dell'immobile.

Secondo la CTU, l'appartamento non risulta inserito in nessun contesto condominiale anche se vi sono “parti comuni” con altre unità immobiliari e cioè con l'altra che è comunque compresa nel presente lotto ed in particolare al già ricordato resede che circonda l'intero edificio su tutti e quattro i lati e che, appunto, è a comune tra le due unità immobiliari componenti l'edificio (l'intero lotto).

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'appartamento si compone al **piano primo** di soggiorno/pranzo, cucina abitabile con dispensa, disimpegno notte, ripostiglio, camera doppia, camera singola e bagno per una superficie netta di 91 mq circa, oltre a piccolo terrazzo coperto con accesso dalla camera doppia, ed altro terrazzo con accesso da soggiorno e cucina di superficie netta di 10 mq circa; al **piano ammezzato** si trova altro ampio ripostiglio di superficie netta di 10 mq circa. La superficie convenzionale complessiva è di 119 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

appartamento: *al foglio 45, particella 709, sub. 3, categoria A/2, classe 1, vani 6, rendita catastale € 624,40, consistenza catastale --, piano T-1;*

Il CTU alla pagina 73 della perizia, cui si rimanda, segnala che *“sussiste corrispondenza catastale”* tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 71 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU' – VINCOLI

Alla data della perizia, l'immobile pignorato (appartamento), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.**

Il **contratto di locazione**, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di San Miniato in data 01/11/2014 al n. 5998 serie 3T, ha decorrenza dal 01/11/2014 e sarebbe tutt'oggi in essere con un soggetto privato terzo, risulta senz'altro opponibile in quanto regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento del 02/03/2022. Quanto alla scadenza dello stesso, alla perizia non risulta allegata la copia del contratto il quale, tuttavia, in ossequio alla normativa attualmente in vigore (la stessa vigente peraltro alla data della stipula del contratto), ha durata originaria di anni 4+4; pertanto dovrebbe risultare scattato il secondo rinnovo quadriennale automatico con terza scadenza automaticamente fissata al prossimo **31/10/2026**; il canone annuale è fissato in € 8.160,00.

Non risultano, dalla lettura della perizia, *“patti pregiudizievoli”* (oltre al contratto di affitto) e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) del capannone industriale in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di assegnazione di parte del patrimonio a rogito Notaio Rosselli di San Miniato (PI) del 27/06/2016, trascritto a Pisa il 11/07/2016 al n. part. 8021.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 82 e 83 della perizia nella quale il CTU non segnala particolarità.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l'appartamento in argomento, è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto termico, specificando che la dichiarazione di conformità non esiste per nessuno dei detti impianti.

L'aggiudicatario, in ogni caso, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, nella relazione il ridetto CTU riporta che *“NON esiste il certificato energetico dell'immobile / APE”*; pertanto tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

LOTTO N. 5

Il lotto si compone di n. 2 beni: riferimento beni perizia: 10 - 11

Bene 10

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile ad uso industriale, **capannone industriale, sito in Comune di Castelfranco di Sotto (PI)**, via Walter Tobagi numero civico 12, disposto su due livelli, piano terra e piano primo, inserito in più ampio fabbricato con ulteriore appartamento separato (bene 11 compreso nel presente lotto); il fabbricato dispone di resede a comune sui quattro lati tra le due unità immobiliari appena descritte componenti l'intero lotto.

A proposito dello stato conservativo il CTU lo definisce *“... normale rispetto alla vetustà dell'intera struttura,*

anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da una attività lavorativa”.

Si rimanda alla pagina 92 della perizia per la descrizione delle *“caratteristiche costruttive prevalenti”* dell'immobile.

Secondo la CTU, il capannone non risulta inserito in nessun contesto condominiale anche se vi sono “parti comuni” con altre unità immobiliari e cioè con l'altra che è comunque compresa nel presente lotto ed in particolare al già ricordato resede che circonda l'intero edificio su tutti e quattro i lati e che, appunto, è a comune tra le due unità immobiliari componenti l'edificio (l'intero lotto).

Dalla perizia del CTU Geom. Fabio Volpi, infine, si evince che *“... l'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.”*

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'opificio si compone al **piano terra** di quattro grandi vani per l'attività lavorativa, servizi igienici, locale spogliatoio di superficie netta di 2.350 mq circa oltre a servizi igienici e locale termico ed oltre a vano scala di accesso al **piano primo** che si compone sul lato nord da locali ad uso uffici, archivio e bagno di superficie netta di 370 mq circa e sul lato sud da locali spogliatoio, refettorio, bagni e terrazza coperta di superficie netta di 380 mq circa. La superficie convenzionale complessiva è di 3.285 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

capannone industriale: *al foglio 45, particella 372, sub.7, categoria D/7, classe --, vani --, rendita catastale € 19.073,10, consistenza catastale --, piano T-1;*

Il CTU alla pagina 90 della perizia, cui si rimanda, segnala che *“sussiste corrispondenza catastale”* tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 88 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI

Alla data della perizia, l'immobile pignorato (capannone industriale), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava ***occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.***

Il **contratto di locazione**, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di San Miniato in data 22/07/2016 al n. 4088 serie 3T, ha decorrenza dal 15/07/2016 ed è tutt'oggi in essere con un soggetto imprenditore terzo, risulta senz'altro opponibile in quanto regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento del 02/03/2022. Quanto alla scadenza dello stesso, alla perizia risulta allegata la copia del contratto il quale, in ossequio alla normativa attualmente in vigore (la stessa vigente peraltro alla data della stipula del contratto), ha durata originaria di anni 6+6, la cui seconda scadenza è fissata pertanto al prossimo **14/07/2028**; il canone annuale è fissato in € 80.000,00.

Non risultano, dalla lettura della perizia, *“patti pregiudizievoli”* (oltre al contratto di affitto) e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l'intero (100%) del capannone industriale in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di assegnazione di parte del patrimonio a rogito Notaio Rosselli di San Miniato (PI) del

27/06/2016, trascritto a Pisa il 11/07/2016 al n. part. 8021.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 98 e 99 della perizia nella quale il CTU non segnala particolarità.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l'opificio industriale in argomento, è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto termico, specificando che la dichiarazione di conformità non esiste per nessuno dei detti impianti.

L'aggiudicatario, in ogni caso, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell'art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall'art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, nella relazione il ridetto CTU riporta che "NON esiste il certificato energetico dell'immobile / APE"; pertanto tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

Bene 11

La piena proprietà per l'intero (1/1) di bene immobile ad uso abitativo, **appartamento, sito in** Comune di **Castelfranco di Sotto (PI)**, via Walter Tobagi numero civico 12, cui si accede da ingresso e vano scala al **piano terra** e che si sviluppa quanto a spazi abitabili al **piano primo**, inserito in più ampio fabbricato con ulteriore capannone industriale separato (bene 10 compreso nel presente lotto); il fabbricato dispone di resede a comune sui quattro lati tra le due unità immobiliari appena descritte componenti l'intero lotto.

A proposito dello stato conservativo il CTU lo definisce *"... normale rispetto alla vetustà dell'intera struttura..."*

Si rimanda alla pagina 92 della perizia per la descrizione delle *"caratteristiche costruttive prevalenti"* dell'immobile.

Secondo la CTU, l'appartamento non risulta inserito in nessun contesto condominiale anche se vi sono "parti comuni" con altre unità immobiliari e cioè con l'altra che è comunque compresa nel presente lotto ed in particolare al già ricordato resede che circonda l'intero edificio su tutti e quattro i lati e che, appunto, è a comune tra le due unità immobiliari componenti l'edificio (l'intero lotto).

Dalla perizia del CTU Geom. Fabio Volpi, infine, si evince che *"... l'immobile NON risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore."*

COMPOSIZIONE E SUPERFICIE

L'appartamento si compone al **piano terra** da scala di accesso interna che conduce al **piano primo** composto da ingresso/soggiorno, pranzo/cucina, disimpegno notte, camera doppia, due camere singole, bagno, doccia e ripostiglio per una superficie netta di 123 mq circa, oltre a terrazza coperta con accesso dalla camera doppia, di superficie netta di 15 mq circa. La superficie convenzionale complessiva è di 142 mq circa.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E STATO CONSERVATIVO

Al Catasto *Fabbricati* nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), i beni immobili in questione risultano:

appartamento: al foglio 45, particella 372, sub. 2, categoria A/2, classe 2, vani 8, rendita catastale € 1.049,44, consistenza catastale --, piano T-1;

Il CTU alla pagina 73 della perizia, cui si rimanda, segnala che “*sussiste corrispondenza catastale*” tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

CONFINI

Per motivi di privacy i dati dei confinanti non vengono riportati nel presente avviso; si rimanda comunque alla pag. 88 della perizia di stima dove le generalità dei confinanti “privati” sono comunque oscurate.

OCCUPAZIONE - SITUAZIONE URBANISTICA – SERVITU’ – VINCOLI

Alla data della perizia, l’immobile pignorato (appartamento), come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, risultava **libero**.

Non risultano, dalla lettura della perizia, “*patti pregiudizievoli*” (oltre al contratto di affitto) e neppure *servitù, censi, livelli o usi civici* gravanti sul bene.

PROVENIENZA

La piena proprietà per l’intero (100%) del capannone industriale in oggetto, è pervenuta al debitore esecutato, con atto di assegnazione di parte del patrimonio a rogito Notaio Rosselli di San Miniato (PI) del 27/06/2016, trascritto a Pisa il 11/07/2016 al n. part. 8021.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA’ EDILIZIA

Si rimanda alle pagine 98 e 99 della perizia nella quale il CTU non segnala particolarità.

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo le risultanze della perizia tecnica redatta dal CTU, l’appartamento in argomento, è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto termico, specificando che la dichiarazione di conformità non esiste per nessuno dei detti impianti.

L’aggiudicatario, in ogni caso, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all’adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalle eventuali difformità di cui sopra.

In relazione a quanto previsto dal quarto comma dell’art.23 bis della Legge Regione Toscana del 24 febbraio 2005 n. 39, come introdotto dall’art.13 della Legge Regione Toscana 23 novembre 2009 n.71, per i beni immobili posti in vendita con il presente lotto, nella relazione il ridetto CTU riporta che “NON esiste il certificato energetico dell’immobile / APE”; pertanto tale documento, di validità decennale, dovrà, verosimilmente, essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso secondo quanto disposto dal D.M. del 26/06/2009 e successive integrazioni e modifiche.

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

I beni descritti e suddivisi nel/nei lotto/i di cui sopra, sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

LOTTO n. 1

Composto dal capannone industriale (bene 1) al piano terra e primo come già descritto:

- **prezzo base € 714.000,00 (Euro settecentoquattordicimila/00);**
- **offerta minima € 535.500,00 (Euro cinquecentotrentacinquemilacinquecento/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 10.000,00 (Euro diecimila/00).**

LOTTO n. 2

Composto da n. 2 terreni edificabili (bene 2 e bene 3) come già descritto:

- **prezzo base € € 1.105.500,00 (Euro unmilionecentocinquemilacinquecento/00);**
- **offerta minima € 829.125,00 (Euro ottocentoventinovemilacentoveventicinque/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 15.000,00 (Euro quindicimila/00).**

LOTTO n. 3

Composto da n. 2 capannoni industriali, n. 1 appartamento, e n. 1 ufficio (bene 4, bene 5, bene 6 e bene 7) come già descritto:

- **prezzo base € 1.022.902,50 (Euro unmilioneventiduemilanovecentodue/50);**
- **offerta minima € 767.176,88 (Euro settecentosessantasettemilacentosettantasei/88);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 15.000,00 (Euro quindicimila/00).**

LOTTO n. 4

Composto da n. 1 capannone industriale n. 1 appartamento (bene 8 e bene 9) come già descritto:

- **prezzo base € 1.035.210,00 (Euro unmilione trentacinquemiladuecentodieci/00);**
- **offerta minima € 776.407,50 (Euro settecentosettantaseimilaquattrocentosette/50);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 15.000,00 (Euro quindicimila/00).**

LOTTO n. 5

Composto da n. 1 capannone industriale n. 1 appartamento (bene 8 e bene 9) come già descritto:

- **prezzo base € 2.827.440,00 (Euro duemilioniottocentoventisettemilaquattrocentoquaranta/00);**
- **offerta minima € 2.120.580,00 (Euro duemilionicentoventimilacinquecentottanta/00);**
- **cauzione 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex articolo 573 cpc € 15.000,00 (Euro quindicimila/00).**

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita dei beni pignorati sopra descritti viene svolta, come detto, attraverso la modalità **ASINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA**, come disposto dal Sig. GE in sede di ordinanza di vendita.

Ai fini della presentazione dell'offerta, pertanto, gli interessati devono obbligatoriamente predisporre e presentare apposita **OFFERTA TELEMATICA** (da remoto) seguendo precise regole che saranno subito di seguito tracciate.

L'ordinanza di vendita emessa dal Sig. G.E. dispone, per la modalità di vendita "telematica", unica ammissibile nella presente esecuzione, che:

- a) **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** è nominato quale **GESTORE** della vendita telematica;
- b) www.astetelematiche.it è il **PORTALE** che deve necessariamente utilizzare il gestore;
- c) **Lo scrivente professionista delegato** è il **REFERENTE** della vendita telematica.

Soggetti legittimati a presentare offerte TELEMATICHE (da remoto)

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, purché dotato degli elementi minimi per operare in modalità telematica (da remoto) che saranno elencati, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, anche per singolo lotto, "unicamente" di persona o a mezzo di procuratore legale (avvocato) ma solo **per persona da nominare**, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.

In particolare, si rammenta che il **procuratore legale** (dicasi oggi Avvocato iscritto all'Ordine Forense) che offra da remoto **per persona da nominare**, avendo cura di specificare la circostanza nel testo dell'offerta telematica, dovrà dichiarare, presso lo studio del Professionista Delegato, **nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendo via PEC la comunicazione di nomina in copia per immagine con attestazione di conformità; in caso non ottemperi attraverso una delle appena ricordate modalità, sarà egli stesso considerato quale aggiudicatario.

Nel caso di offerta presentata da procuratore legale per persona da nominare, lo stesso procuratore non potrà presentare, nell'ambito della presente procedura, offerte per altri soggetti (si ritiene invece che lo stesso procuratore possa presentare offerte relative a più lotti della presente esecuzione purché sempre a favore dello stesso soggetto mandante); in caso di mancata osservanza di quest'ultima disposizione, tutte le offerte riferite a tale procuratore speciale saranno automaticamente escluse.

Per ciò che concerne la possibilità di offerta da remoto da parte del **procuratore speciale** per conto cioè di terzi "dichiarati" (diversa rispetto a quella per persona da nominare), l'ordinanza di delega esclude questa possibilità che, pertanto, **non è praticabile**.

Modalità di presentazione delle offerte da remoto

Le offerte di acquisto in via telematica (da remoto) devono essere depositate, in modalità telematica ex art. 12 e 13 D.M. n. 32/2015, personalmente dall'offerente o dal nominato procuratore legale "per persona da nominare", a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere direttamente dalla scheda del lotto in vendita a mezzo di apposito link presente sul "portale" del "gestore" della vendita telematica entro le ore 13.00 del giorno 30 ottobre 2024 inviando le offerte all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si segnala che, in sede di predisposizione dell'offerta, **vi è la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite telematiche ubicato presso il Tribunale di Pisa.**

L'offerta telematica si intende depositata da parte dell'avente diritto nel momento in cui il gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia genera la RICEVUTA COMPLETA DI AVVENUTA CONSEGNA.

L'offerta da remoto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un "certificato di firma digitale" in corso di validità (*smart card e pen drive* ed altri) rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa, insieme a tutti gli allegati che saranno descritti, a mezzo di "casella di posta elettronica certificata (PEC)", ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato ad internet b) firma digitale c) casella PEC

In alternativa a quanto appena detto, ove si voglia evitare l'utilizzo della firma digitale, è possibile trasmettere l'offerta da remoto ed i documenti allegati, a mezzo di "casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica" (casella DEDICATA) ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, in quanto, in questa ipotesi, è il gestore del servizio di posta elettronica certificata che attesta nel messaggio che genera (o in un suo allegato) di aver lui stesso provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa puntuale identificazione del richiedente la casella "dedicata" oppure di colui che deve sottoscrivere l'offerta.

Si puntualizza tuttavia che questa modalità, alternativa, di presentazione dell'offerta da remoto sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015, per cui, fino a che questo non sia attuato, l'unica modalità di presentazione da remoto rimane la prima tracciata.

REQUISITI MINIMI RICHIESTI: a) computer collegato internet b) casella PEC AD HOC per vendita telematica

L'offerente da remoto deve effettuare, preventivamente rispetto al deposito dell'offerta, un bonifico bancario per il versamento del **DEPOSITO CAUZIONALE** ed il pagamento, in modalità telematica, del **BOLLO** (marca da bollo) dovuto per legge sull'offerta (attualmente pari ad € 16,00); le modalità concrete vengono

descritte subito di seguito e le ricevute di avvenuto pagamento (bonifico e bollo) dovranno essere allegare (previa scansione) all'offerta da remoto effettuata dall'offerente.

DEPOSITO CAUZIONALE il versamento, anticipato rispetto all'offerta, deve essere effettuato dall'offerente telematico per 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, già aperto dallo scrivente presso la Banca Popolare di Lajatico scpa agenzia Santa Croce sull'Arno (PI) n. 30233 avente il seguente **codice IBAN IT 22 K 05232 71160 000000030233**; importo che sarà trattenuto in caso di futuro rifiuto di acquisto. Il bonifico suddetto, che dovrà avere la seguente causale *"Proc. Esec. n. 38/2022 R.G.E. - lotto n. 1 (ovvero 2 - 3 - 4 o 5) - versamento cauzione"* dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano accreditate e visibili sul detto conto corrente almeno il giorno precedente l'udienza di inizio della vendita telematica già indicato in quanto, nel caso in cui in tale momento non dovesse essere riscontrato l'accredito sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'ordinanza di vendita raccomanda pertanto agli offerenti, di effettuare il bonifico con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla scadenza delle offerte o comunque di contattare il proprio istituto di credito per chiedere l'esatta tempistica di effettivo trasferimento/accredito delle somme sul conto corrente della procedura.

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 tramite bonifico bancario a valere esclusivamente sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per l'originario versamento della cauzione.

BOLLO SU OFFERTA il versamento, preventivo rispetto all'offerta, deve essere effettuato dall'offerente da remoto per l'importo dovuto per legge (€ 16,00 oggi per ogni offerta) esclusivamente in modalità telematica, salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. 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. Il sistema genererà una "ricevuta di pagamento" del bollo digitale che, come detto, dovrà essere allegata nel messaggio PEC, previa scansione, con cui viene trasmessa l'offerta da remoto.

Contenuto dell'offerta TELEMATICA (da remoto) e documenti da allegare digitalmente

L'offerta, sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente ed inviata per PEC (ovvero trasmessa direttamente a mezzo *Casella PEC per la vendita telematica*) 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, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile

intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta fatto salvo il caso di offerta fatta per persona da nominare di cui *infra*); 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 ai sensi dell'art. 12, comma 2, D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in **regime patrimoniale di comunione dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (ed allegati alla PEC fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso). Se l'offerta è formulata da **più persone**, dovranno essere indicate con chiarezza le percentuali di assegnazione ad ognuna di loro dei diritti oggetto di offerta in caso di aggiudicazione e dovrà essere obbligatoriamente allegata alla PEC copia, anche per immagine, della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli offerenti che non sottoscrivono digitalmente** (o diversi dal titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*) in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta e la invia per PEC (oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*). Se l'offerente è **minorenne**, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata a mezzo PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*) da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l'offerente è un **interdetto**, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente ed inviata per PEC (o trasmessa direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare (autorizzazione che pure dovrà essere allegata alla PEC in originale o copia conforme). Se l'offerente è una **società (avente o meno personalità giuridica)** dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante (o del socio/i illimitatamente responsabile/i che sottoscrive l'offerta nel caso di PERSONA NON GIURIDICA) che dovrà sottoscrivere digitalmente e personalmente l'offerta da remoto (o trasmettere direttamente con *PEC dedicata per vendita telematica*), inoltre dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, risalente a non oltre 60 giorni precedenti alla presentazione dell'offerta e con dati aggiornati a quel momento, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dello stesso legale rappresentante (ad esempio verbale notarile di assemblea);

2. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: *Tribunale di Pisa Sezione Esecuzioni Immobiliari*;
3. L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura: **R.G.E. 38/2022**;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto (o "lotto unico" ove questo sia il caso);
5. L'indicazione del Delegato alla vendita (referente) della procedura: Dott. Antonio Moretti;

6. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: **31/10/2024** ore **10,00**;
7. Il prezzo offerto che potrà essere inferiore di non oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base;
8. Il termine di pagamento del saldo-prezzo e degli oneri accessori che non potrà in nessun caso superare i 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (la data di aggiudicazione coincide in ogni caso con il giorno dell'esperimento di vendita sia in caso di "gara" sia in caso di offerta unica inferiore al prezzo base e rimessione della decisione sulla aggiudicazione definitiva al creditore procedente/G.E). E' possibile l'indicazione di un termine inferiore ai 120 gg, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scattino i presupposti come vedremo, dal Delegato e dal Giudice, per l'individuazione della migliore offerta;
9. L'indicazione dell'importo versato, con le modalità suddette, a titolo di **cauzione**, in misura pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, con avvertenza che tale importo sarà trattenuto nelle casse della procedura in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente. E' possibile il versamento di una cauzione più alta rispetto alla minima, circostanza che verrebbe presa in considerazione, ove ne scattino i presupposti come vedremo, dal Delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta;
10. L'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione comunque attestante il versamento della stessa (copia della contabile di bonifico di avvenuto pagamento);
11. L'indicazione del codice IBAN del conto di addebito della somma versata tramite bonifico a titolo di cauzione a favore della procedura esecutiva;
12. L'indicazione dell'indirizzo della casella PEC (o *PEC dedicata per vendita telematica*) utilizzata per trasmettere, da remoto, l'offerta telematica alla quale si indirizzeranno e si intenderanno pertanto ricevute, tutte le comunicazioni previste;
13. L'indicazione di un eventuale recapito telefonico (esclusivamente cellulare) ove ricevere le comunicazioni previste;
14. **L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti PENA L'INAMMISSIBILITA' DELL'OFFERTA;**
15. Se l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. intenda pagare il saldo-prezzo facendo ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, la circostanza **deve essere indicata nel testo dell'offerta**; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno comunque essere erogate integralmente direttamente sul c/c della procedura;

16. l'eventuale **richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa", "prezzo valore" ecc.), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima ovviamente del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere versati dall'aggiudicatario, ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, gli ulteriori oneri a suo carico.

All'offerta dovranno essere ALLEGATI i seguenti documenti (sempre da includersi quali documenti scannerizzati ed allegati alla PEC di invio dell'offerta telematica):

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente persona fisica, o del legale rappresentante (soggetto con poteri di firma) se offerta presentata da una società (con o senza personalità giuridica);
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica (vedi *supra*);
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione (vedi *supra*);
- d) 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 (fatta salva la facoltà di deposito degli stessi documenti all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo-prezzo e accessori);
- e) se il soggetto offerente è **minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del genitore che presente l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- f) se il soggetto offerente è **interdetto**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante sottoscrittore che presente l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una **società** (o diversa 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, e, ove occorrente, l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di Amministrazione, che giustificano i poteri del soggetto (di norma il legale rappresentante) sottoscrittore dell'offerta; nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori necessari per la validità dell'offerta telematica presentata;
- h) se l'offerta è presentata **da più persone**, copia della procura da redigersi esclusivamente per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti che non sottoscrivono digitalmente (o diversi dal titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*) in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta e la invia per PEC (oppure in favore del titolare della *casella PEC dedicata per vendita telematica*).

- i) se l'offerente è uno **straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea**, copia del documento di soggiorno;

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta da remoto, presentata secondo le appena descritte modalità è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi (non collegato da remoto) alle operazioni del giorno fissato per la vendita anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente telematico.

Offerte da remoto inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

- *le offerte pervenute (ricevuta generata) oltre il termine indicato nel presente avviso: **dopo le ore 13,00 del 30/10/2024;***
- *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.*

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **31/10/2024** alle **ore 10,00** il referente/delegato procederà all'esame delle offerte pervenute entro il termine prefissato tramite il portale del gestore della vendita con collegamento operato telematicamente dallo studio del professionista delegato come indicato all'inizio del presente avviso di vendita; le "buste" contenenti le offerte telematiche, verranno aperte solo al momento dell'inizio dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica **all'ora ed il giorno suddetto.**

Gli offerenti in modalità telematica (da remoto) partecipano alla vendita esclusivamente tramite "area riservata" del sito del "Gestore della vendita telematica", accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita (ore 9,30 circa) alla casella di posta elettronica certificata (PEC), "tradizionale" o "dedicata", utilizzata per la trasmissione dell'offerta;

A partire dal suddetto orario di inizio delle operazioni di vendita, il professionista delegato provvede a verificare, per ogni offerta, l'avvenuto accredito del bonifico relativo al versamento della cauzione sul conto intestato alla procedura ed in caso di esito positivo verifica la validità dell'offerta formulata, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, allegati compresi, procedendo, conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti ed accogliendo/dichiarando *ammissibili* le offerte ritenute *regolari* ed al contrario *inammissibili* o *inefficaci* quelle non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di delega e dalla legge.

I dati personali di ciascun offerente da remoto non saranno visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura almeno sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica grazie alla sostituzione automatica, direttamente sul portale e direttamente a cura del *gestore della vendita*, del nome dell'offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Modalità di aggiudicazione – Modalità di eventuale “gara” tra gli offerenti

Al termine dell'esame delle offerte e di declaratoria di quelle *ammissibili* da parte del Delegato, potranno verificarsi, per ogni lotto, le seguenti situazioni:

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

In caso di presentazione, per quel lotto, di una **sola offerta telematica valida, di importo pari o superiore al prezzo base**, la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente da remoto).

b. Unica offerta telematica 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 telematica valida, di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima**, si procederà alla *aggiudicazione provvisoria* a favore dell'unico offerente (anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente da remoto); il delegato dovrà a quel punto valutare se vi sono *specifiche condizioni afferenti il lotto in questione* che consentano, oggettivamente, di ritenere seriamente possibile una futura aggiudicazione ad un prezzo superiore, nel qual caso rimetterà gli atti al Sig. G.E. allegando la descrizione delle menzionate circostanze e le sue valutazioni. In caso non ravvisi tali specifiche condizioni, comunicherà al creditore procedente l'avvenuta “aggiudicazione provvisoria” allegando il relativo verbale, concedendo allo stesso un termine di 15 gg per esprimere le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'unica offerta telematica ricevuta, procedendo alla “aggiudicazione definitiva” sia nel caso di espressione di parere favorevole da parte del creditore procedente sia nel caso di in cui lo stesso manchi di esprimere le proprie determinazioni nel termine assegnato, Rimetterà invece gli atti al giudice in caso di espressione di parere contrario all'aggiudicazione da parte del creditore procedente.

c. Pluralità di offerte telematiche valide – “gara”

In caso di presentazione, per ogni singolo lotto, di più offerte telematiche ritenute valide al termine dell'esame dal delegato, si procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta.

Per decidere quale sia l'offerta più alta da porre a base della “gara”, il delegato valuterà, ai sensi dell'art. 573, comma 3, cpc, gli elementi in base alla “sequenza” seguente:

- a) l'offerta più alta in termini monetari tra quelle giudicate ammissibili;
- b) il deposito cauzionale versato, a parità di prezzo offerto, con preferenza di quella con cauzione più alta;

- c) il termine di pagamento del saldo prezzo, a parità di prezzo e cauzione, con preferenza di quella con termine di pagamento più breve;
- d) la tempistica di presentazione dell'offerta, a parità di prezzo, cauzione e termine di pagamento, con preferenza di quella presentata per prima (*generazione della ricevuta telematica*).

Le offerte telematiche giudicate regolari (ammissibili) abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara alla quale il partecipante è libero o meno di parteciparvi; solo qualora rilanci sarà considerato partecipante alla gara.

Qualora il partecipante non rilanci ma la sua offerta sia quella più alta e nessuno degli altri partecipanti rilanci, il bene sarà a lui aggiudicato, quale miglior offerente.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti con rilancio minimo pari a quello indicato *supra* ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara in modalità ASINCRONA si svolgerà in un **periodo temporale di 5 (cinque) giorni**, a partire dal giorno di inizio delle operazioni di vendita con scadenza (per l'effettuazione dei rilanci) alle ore **17,00 di martedì 05/11/2024** (quinto giorno successivo a quello di avvio delle operazioni); qualora vengano effettuati rilanci (offerte in rialzo) negli ultimi 10 (dieci) minuti prima delle ore 17,00 del giorno suddetto, la scadenza della gara si prolungherà automaticamente di 10 (dieci) minuti, quale *extra-time* necessario per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare l'ultimo rilancio dagli stessi desiderato, e così di seguito fino alla mancata presentazione di rilanci (offerte in aumento) nell'ultimo periodo di *extra-time* generato dal sistema.

Durante i giorni di durata della gara, il gestore della vendita telematica, comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato dagli offerenti ammessi alla gara all'indirizzo di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato in sede di offerta, ovvero a mezzo SMS o con altro messaggio telematico atto allo scopo.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, come suesposto, eventuali *extra-time* compresi, il gestore della vendita comunicherà a tutti i partecipanti, con le stesse modalità, la maggiore offerta formulata inviando, nel contempo, al solo delegato/referente, l'elenco dei rilanci succedutisi e di coloro che li hanno effettuati.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione "definitiva" al maggior offerente entro il giorno lavorativo (sabati esclusi) immediatamente successivo al termine della gara.

d. Presentazione di sole offerte telematiche non valide o inefficaci – ripetizione esperimento agli stessi prezzi

Qualora tutte le offerte telematiche presentate si rivelino invalide od inefficaci, il delegato provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, lo stesso importo dell'ultimo svolto.

e. Nessuna offerta telematica presentata (esperimento deserto)

In mancanza di offerte telematiche, il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita, oppure secondo le diverse disposizioni dell'ordinanza.

Verbale delle operazioni di vendita

Il delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia, a mezzo p.c.t., nel fascicolo dell'esecuzione con gli eventuali allegati per ogni esperimento di vendita.

Il verbale, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, i rilanci operati dai partecipanti alla eventuale gara e le loro osservazioni, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Il verbale, solo ove si raggiunga l'aggiudicazione, è altresì comunicato al creditore procedente ed ai creditori iscritti ex art. 572, comma 1, c.p.c.

Offerenti non aggiudicatari

All'esito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al/ai soggetto/i offerente/i che non siano risultati aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente non aggiudicatario per il versamento della cauzione con addebito del c/c della procedura sul quale la cauzione è conferita ed il riaccredito del conto corrente "di provenienza", anche se sull'offerta fosse stato indicato un codice IBAN differente.

OFFERTE TELEMATICHE IN CASO DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il Ministero della Giustizia, fisiologicamente per motivi di manutenzione, comunica, a mezzo del Responsabile per i Sistemi Informativi Autorizzati, al Gestore della Vendita Telematica, i **casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia.**

Di tali casi programmati il Gestore è tenuto a darne notizia agli interessati (offerenti da remoto) mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, gli stessi ove è eseguita la pubblicità delle vendite ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

Ove l'offerente da remoto intenda effettuare la propria offerta e si accorga che la stessa non possa essere avanzata **poiché ci si trova in un caso programmato di mancato funzionamento** che si protrarrà fino al termine ultimo di presentazione dell'offerta stessa da remoto, potrà, **ma tassativamente solo ed esclusivamente in questo preciso caso,** indirizzare la PEC contenente l'offerta, che avrà le stesse identiche caratteristiche già ampiamente narrate, al seguente indirizzo PEC:

antonio.moretti@pec.odcecpisa.it

Sarà cura del Gestore, il giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, ritirare le offerte così formulate da inserirle nel portale dando alle stesse regolarità a tutti gli effetti.

Contrariamente ai casi "programmati", nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi autorizzati "**non programmati**" o non comunicati come dovuto dal Ministero, l'offerente da remoto potrà presentare la propria offerta normalmente in quanto la stessa si intende "depositata" (consegnata) nel momento in cui il gestore di posta elettronica certificata del mittente (offerente) genera la "ricevuta di accettazione". In questo caso infatti è il Gestore che è tenuto ad assicurare che l'offerta sia considerata valida e tempestiva al fine della partecipazione alle operazioni di vendita.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite (tendenzialmente a mezzo bonifico bancario a valere sul c/c della procedura), dovrà versare, entro il termine di 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (o entro il minor termine dallo stesso eventualmente indicato nell'offerta), il **prezzo di aggiudicazione** detratta la cauzione versata, e il **fondo spese forfetario costituente il deposito per le spese di trasferimento**.

Si precisa che il conteggio dei 120 (centoventi) giorni (o il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) inizia **in ogni caso** a decorrere dal giorno di aggiudicazione sia qualora al termine delle operazioni di vendita il Delegato individui un miglior offerente cui aggiudicare definitivamente il lotto sia nel caso di aggiudicazione "provvisoria" con necessità di attendere le determinazioni del creditore procedente nel solo caso di offerta telematica unica, ritenuta valida, che si attesti tra il prezzo minimo ed il prezzo base dell'esperimento.

Il richiesto "fondo spese" contiene ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) a carico, appunto, dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, e sono pertanto da aggiungersi al detto "fondo spese", la metà del compenso spettante al Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute e/o da sostenersi, inizialmente richieste a forfait, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'importo del suddetto fondo spese sarà comunicato, a mezzo posta elettronica all'indirizzo comunicato dall'aggiudicatario in sede di verbalizzazione delle operazioni di vendita, entro il più breve tempo possibile,

dal Professionista Delegato all'aggiudicatario non prima, tuttavia, della conferma del carico impositivo da parte dall'Agenzia delle Entrate all'uopo interpellata dal Delegato medesimo; in ogni caso il lasso di tempo a ciò occorrente, non interrompe il conteggio dei 120 (centoventi) gg (o termine inferiore) sopra visto.

L'eventuale surplus versato dall'aggiudicatario, rispetto alle spese a suo carico effettivamente sostenute dal Delegato, sarà restituito all'aggiudicatario stesso a mezzo bonifico (o A/C) a scelta dello stesso.

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrebbe essere determinato in misura diversa dal Sig. G.E. potendo comportare, semmai, la necessità di conguaglio successivo.

Pagamento del prezzo mediante subentro/assunzione del debito dei creditori ipotecari

L'aggiudicatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., può concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato.

In questo caso, ai fini di considerare corrisposto il saldo-prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato e **chiedere** al delegato di procedere, ai sensi dell'art. 591**bis**, comma 3, n. 10 c.p.c., alla determinazione delle spese di procedura ed a richiedere al Sig. GE l'autorizzazione alla assunzione del debito come totale (o parziale) saldo-prezzo ed a procedere al pagamento delle sole somme relative a tutte le spese di procedura al netto della cauzione già versata in sede di offerta.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Si precisa che anche laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD n. 646/1905, ovvero DPR 7/1976, ovvero D.Lgs. 385/1993, art. 38 (credito avente rango fondiario)

l'aggiudicatario è comunque tenuto al versamento dell'intero saldo-prezzo direttamente sul c/c della procedura attraverso le modalità già descritte sopra; questa circostanza sarà in ogni caso riportata nel verbale di aggiudicazione redatto dal delegato. Sarà poi cura del delegato stesso eseguire le dovute verifiche e versare, laddove ve ne siano i presupposti, quota parte del prezzo, al netto degli oneri di procedura ed accessori provvisoriamente determinati dal delegato medesimo, al creditore fondiario entro il termine determinato e con valuta retrodatata alla data del versamento del saldo prezzo.

Mancato pagamento del saldo-prezzo

Se il "saldo-prezzo" ed il "fondo spese" non sono corrisposti entro il termine **PERENTORIO** indicato nell'offerta e conteggiato dalla data di aggiudicazione, il Sig. G.E., con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Delegato procederà alla nuova vendita all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato sommato alla cauzione

confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente (decaduto) sarà tenuto al pagamento integrale di tale differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (ciò al fine precipuo di combattere offerte meramente pretestuose/dilatorie) direttamente al creditore avente diritto ove questi ne faccia richiesta. Si precisa che, laddove l'aggiudicatario decaduto non ottemperi alla restituzione della differenza suddetta, la stessa costituirà "credito" attribuibile proporzionalmente ai creditori insoddisfatti nel rispetto della graduazione dei crediti medesimi in sede di "riparto finale".

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi giorni dall'aggiudicazione).

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 (a tal fine domiciliato presso il proprio studio in Santa Croce sull'Arno (PI) , Via Eduardo De Filippo n. 22, Pec: antonio.moretti@pec.odcecpisa.it) 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.

Decreto di trasferimento – persona fisica non imprenditore in comunione dei beni

Qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella comunione dei beni, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo-prezzo, copia della convenzione di separazione dei beni.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Per motivi pratico-sistematici, l'aggiudicatario è invitato, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, a far pervenire a mezzo fax al n. 0571/367480 o PEC all'indirizzo antonio.moretti@pec.odcecpisa.it la documentazione (autodichiarazione) necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati ("prima casa" e/o "prezzo valore") qualora la stessa non sia già contenuta nell'offerta telematica.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

a) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive,

apparenti e non. 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.

b) La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 considerato, anche se occulto e comunque non evidenziato in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore peritale dei beni.

c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, Legge n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, D.P.R. n. 380 del 06/06/2011, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc., il soggetto acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno "condominiale" in corso ed a quello precedente;

e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

f) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo telematico, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

g) La partecipazione alle vendite giudiziarie come la presente, non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire le visure di carattere ipotecario-catastale sugli immobili posti in vendita;

h) 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;

i) per la partecipazione agli esperimenti di vendita di cui al presente avviso, non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie;

l) 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 sia autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni lavorativi dall'eventuale decadenza.

m) **REGIME FISCALE:** La presente vendita è soggetta a:

LOTTO n. 1: imposta di registro in misura proporzionale oltre a imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario (agevolazioni fiscali eventualmente richieste);

LOTTO n. 2: imposta sul valore aggiunto (IVA) con aliquota 22% oltre a imposte ipotecaria e catastale in misura fissa;

LOTTI N. 3 – 4 – 5: esenzione da imposta sul valore aggiunto (IVA), imposte di registro in misura proporzionale (9%) (quale regime naturale IVA alla luce della non esercitata opzione per la "imponibilità" da parte della esecutata proprietaria malgrado la formale richiesta del delegato), oltre imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Consultazione della documentazione, chiarimenti ed assistenza

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Eventuali chiarimenti, e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita il quale ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta telematica sia tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche presso il Tribunale di Pisa sia, se contattato, ai suoi recapiti (telefono 0586-20141)

Visite degli immobili

Gli offerenti hanno facoltà di visionare gli immobili formanti i lotti oggetto di interesse prima dell'inizio delle operazioni di vendita in tempi congrui, **fissando appuntamento** con l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, nominato, custode giudiziario dei beni in sostituzione della parte esecutata, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, **esclusivamente tramite il PVP (portale delle vendite pubbliche)**, il quale deve garantire il diritto di visita degli immobili purché le richieste siano avanzate con sufficiente anticipo rispetto alla scadenza. Le visite, di norma, non avvengono prima che sia stata effettuata la pubblicità relativa all'esperimento di vendita. La richiesta di visita non può essere richiesta al delegato ma solo al custode giudiziario.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche (PVP)** a cura del professionista delegato, ed inoltre della vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; 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;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.Casa.it , e www.Idealista.it contenenti appositi link, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- d) pubblicazione di **virtual tour 360°** degli immobili pignorati sul sito internet www.astegiudiziarie.it relativamente ai soli lotti n. 1-3-4-5: modalità di pubblicità da adottarsi a discrezione del delegato che, stante la natura degli immobili in esecuzione ha deciso di non effettuare previo parere in tal senso anche da parte del creditore precedente.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per tutto quanto non espressamente ivi previsto, si applicano le norme di legge vigenti.

Santa Croce sull'Arno (PI), lì **05 agosto 2024**

Il Professionista Delegato

Dott. Antonio Moretti