

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 43/2023 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna

Professionista delegato: Dott. Andrea Ciuti

DISPOSIZIONI GENERALI					
Professionista Delegato:	Dott. Andrea Ciuti, con studio in Cascina (PI), via Tosco Romagnola n. 1950, Tel. 050/779042, Fax. 050/760122 mail andrea@studio-ciuti.it PEC andrea.ciuti@pec.commercialisti.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .				
Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (15/2022 R.E.), e compilando i campi richiesti, solo successivamente potrà essere inviata una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com .				
Modalità di vendita:	<i>vendita telematica asincrona</i>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	13/11/2024	mercoledì	ore 13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	14/11/2024	giovedì	A partire dalle ore 10:00		
LOTTI					
LOTTO 1					
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - frazione di San Martino Ulmiano - Via Lenin 132/G, piano 1				
Descrizione sintetica:	Laboratorio artigianale posto al piano primo di maggior fabbricato condominiale a destinazione mista, composto di bagno, antibagno e terrazza, di superficie convenzionale complessiva di 80,80 mq				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile occupato dall'esecutato che lo utilizza come ufficio della propria attività, con arredi e attrezzature (il Custode li ha identificati come privi di valore commerciale)				
Valore di perizia del lotto:	€ 27.000,00				
Prezzo base:	€ 27.000,00	Perizia del: 01/07/2024	Ctu:	Dott. Agr. Irene Benvenuti	
Cauzione minima:	10% dell'offerta	Offerta minima:	€ 20.250,00		
LOTTO 2					
Ubicazione:	Pisa - Via Badaloni 27, piano T e -1				
Descrizione sintetica:	Appartamento bilocale con piccolo giardino esclusivo, loggiato e garage, di maggior fabbricato condominiale, completo soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e camera, di superficie convenzionale complessiva di 77,85 mq				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile occupato dall'esecutato con arredi				
Valore di perizia del lotto:	€ 163.000,00				
Prezzo base:	€ 163.000,00	Perizia del: 01/07/2024	Ctu:	Dott. Agr. Irene Benvenuti	
Cauzione minima:	10% dell'offerta	Offerta minima:	€ 122.250,00		

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. Andrea Ciuti, su delega alle operazioni di vendita del G.E. del Tribunale di Pisa del 22.05.2024, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 43/2023 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED],

avvisa

che **il giorno giovedì 14.11.2024 alle ore 10:00 e seguenti**, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti presenti (collegati) esclusivamente da remoto (presenza fisica in aula esclusa) per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno giovedì 14.11.2024 alle ore 10:00 e s.s. presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola 1950**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto **per il giorno 04.11.2024** (10 giorni prima della data dell'asta).

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono 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 Professionista Delegato.

SOMMARIO

DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA	2
SOMMARIO	3
Lotto 1.....	4
Lotto 2.....	11
A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	19
B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA	20
C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA.....	22
D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA	27
E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE	30
F. ALTRE INFORMAZIONI	32

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Dott. Agr. Irene Benvenuti, che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto 1

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: giovedì 14.11.2024 ore 10.00 e s.s.

BENE – Laboratorio Artigianale situato al piano primo di un più ampio fabbricato a destinazione mista, ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Lenin 132/G, piano 1.

Descrizione del bene: L'unità è composta da un locale unico, oltre al bagno dotato di antibagno e terrazza. Quest'ultima, per quanto di proprietà esclusiva, rappresenta l'unica via per accedere all'unità immobiliare confinante dal vano scala condominiale. Si accede all'unità mediante vano scala e ascensore condominiali. La superficie convenzionale complessiva è pari a mq 80,80, di cui mq 79,00 ad uso laboratorio, mq 1,80 la terrazza.

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	360	3		C3	3	74 mq	81 mq	202,55 €	1	

La planimetria catastale e l'elaborato planimetrico della particella 360 in atti corrispondono allo stato dei luoghi. Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Confini.

L'unità abitativa confina con confina a sud con [REDACTED], a nord con [REDACTED] e spazi condominiali a comune, ad est con spazi condominiali a comune e affaccio su area scoperta, salvo se altri.

Stato conservativo e valutazione del bene.

Il fondo artigianale è in buone condizioni di manutenzione. Ai fini della valutazione del bene, il C.T.U., visti i prezzi dell'Osservatorio immobiliare Omi per il primo semestre 2023, acquisiti i prezzi di tutte le compravendite effettuate dal 2021 ad oggi aventi ad oggetto immobili di categoria di categoria C/3 con caratteristiche simili a quelle del bene pignorato ubicati nell'insediamento di via Lenin 132, **valuta il compendio** immobiliare in ragione di Euro 500/mq pertanto:

Mq 80,80 x Euro/mq 500 = **Euro 40.400,00.**

Deprezzamenti Applicati:

- 1) Regolarizzazione edilizia: come descritto più nel dettaglio nello specifico capitolo, il futuro acquirente dovrà provvedere alla piena regolarizzazione dell'immobile e alla presentazione della certificazione di agibilità, oneri per i quali si detrae prudenzialmente l'importo di euro 10.000,00. Valore al netto del deprezzamento Euro 30.400,00.
- 2) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: viene applicato un deprezzamento del 10% pari a Euro 3.040,00. Valore al netto del deprezzamento Euro 27.360,00;
- 3) Debito maturato nei confronti del condominio: Euro 186,47. Valore al netto del deprezzamento Euro 27.173,53.

Valore di stima del bene Euro 27.000,00 (in lettere ventisettemila/00).

DATI E INFORMAZIONI SUL BENE

Provenienze ventennali.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gambini del 23/12/2004, trascritto a Pisa il 29/12/2004 al 6179 di particolare, per la quota di $\frac{1}{2}$, e con successivo atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gambini del 10/01/2008, trascritto a Pisa il 15/01/2008 al 770 di particolare, per la restante quota di $\frac{1}{2}$, divenendo titolare della piena proprietà.

Servitù, limitazioni d'uso.

Dalla disamina della documentazione agli atti e da ricerche condotte in proposito non sono emersi censi, livelli o uso civici gravanti gli immobili in trattazione.

E' presente il seguente patto:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata è stato edificato a seguito della Convenzione del Piano di urbanizzazione (All. 3.L1 della Perizia), ai rogiti del Notaio Varrati del 28 novembre 1990, repertorio numero 2776, registrata in Pisa in data 10 dicembre 1990 al n.2677, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 7 dicembre 1990 al n.11228 particolare.

Il CTU riporta che "Dalle informazioni fornite verbalmente dagli uffici comunali, risulta che l'efficacia della Convenzione sia da considerarsi conclusa e le modalità in intervento nell'ambito del complesso di via Lenin 132 siano oggi definiti dalla scheda norma n°31 del POC (cfr. Normativa urbanistica)."

Sono presenti le seguenti servitù:

- Servitù costituita con atto Landini del 29/04/1992, rep. 371.797/12.856, trascritto a Pisa il 07/05/1992 al 4887 di particolare. In tale atto, in primo luogo, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

████████ acquistavano la particella di terreno su cui sarebbe stato edificato il fabbricato condominiale di cui fa parte il fondo pignorato. In secondo luogo, i venditori costituivano a favore del lotto venduto, a carico della propria residua proprietà rappresentata dalle particelle 77, 226 e 228 del foglio 39 (da cui sono derivate, tra le altre, le attuali 241 e 350 occupate dalla viabilità di accesso al lotto e da verde ad uso pubblico), "una servitù di passo da esercitarsi con qualsivoglia mezzo, nonchè di parcheggio, come sulle pubbliche strade, e di costruzione e installazione di tutte le restanti opere di urbanizzazione sulle aree a tale scopo destinate dalla Convenzione di cui in appresso" (convenzione ai rogiti del Notaio Varrati del 28/11/199°, cfr. All. 3.L1 della Perizia).

- Servitù costituita con atto Gambini dell'11/05/1994, rep. 36063, trascritto a Pisa il 19/05/1994 al 4414 di particolare. Con tale atto i Sig.ri ██████████ e ██████████ vendevano al Sig. ██████████ ██████████ la particella 247 del foglio 39 (porzione del terreno acquistato con l'atto precedente), riservandosi sul terreno oggetto di vendita, a favore della loro proprietà rimanente, una "servitù di passo su una striscia di terreno della larghezza di ml 6,20 circa, posta sul confine est, e comunque sulla porzione di terreno compresa fra il confine est all'edificio sopracitato, che si andrà a realizzare, prolungata fino alla strada di lottizzazione".

- Servitù costituite con atto Gambini del 03/02/2000, trascritto a Pisa il 10/02/2000 al 12665, 1266, 1267 e 1268 di particolare. In primo luogo, "il Sig. ██████████, proprietario della porzione di vano scale e ascensore rappresentata dal mappale 359 sub 5, nonchè della porzione di loggiato (mappale 359 sub 8 parte), il tutto (...) individuato col contorno azzurro nella planimetria che (...) si allega sub. "A", (...) costituisce sui beni suddetti servitù di passo pedonale a favore della proprietà ██████████ e ██████████ rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 39, mappale 360, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6. A sua volta i coniugi ██████████ e ██████████ proprietari della porzione di vano scale e ascensore rappresentata dal mappale 360 sub 6, (...) e individuati con contorno giallo nella pianta allegata sub. "A", costituiscono sui beni suddetti servitù di passo pedonale a favore della proprietà del signor ██████████ rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 39, mappale 359, sub 1, 2, 3, 4, 5. Le parti danno atto che l'accesso al tetto delle porzioni di fabbricato di rispettiva proprietà avviene dal lucernario situato nel vano ufficio rappresentato nel foglio 39, mappale 359 sub 4 di proprietà ██████████, rimanendo costituita la relativa servitù.

Nel medesimo atto viene precisato che "il resede e passo comuni, gravato da servitù di passo a favore della retrostante proprietà ██████████ (di cui all'atto Gambini del Maggio 1994), è rappresentato nel foglio 39 dal mappale 359 sub.7, giusta denuncia di variazione n.8734 del 19/01/2000 (...)". Il grafico dell'elaborato planimetrico in atti della particella confinante 359 non corrisponde all'elenco dei subalterni pertanto non è possibile trovare piena correlazione fra le

porzioni soggette a servitù indicate negli atti notarili e la loro attuale identificazione catastale.

Infine il CTU segnala che, benché non sia stata individuata alcuna servitù trascritta, l'accesso all'unità immobiliare che confina a sud con il fondo pignorato (foglio 39, particella 360 sub 2) è possibile esclusivamente passando attraverso il terrazzo di pertinenza dell'unità inclusa nel presente lotto, che di fatto, quantunque esclusivo, costituisce porzione del ballatoio condominiale.

Occupazione.

Il Custode riporta che il bene risulta utilizzato dall'esecutato per la propria attività. Il Delegato ha verificato che il debitore ha chiuso la propria partita IVA con decorrenza 30/06/2024. Il Custode riporta anche la presenza di mobili (dalle foto soprattutto sedie) e attrezzature senza valore commerciale. Il CTU sul punto riferisce che "Al momento del sopralluogo il debitore ha comunicato che il fondo è nella sua disponibilità. L'interrogazione effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa ha evidenziato un contratto di affitto inerente l'immobile con durata dall'01 Agosto 2016 al 31 Luglio 2022, quindi ormai scaduto."

Normativa Urbanistica.

In base a quanto rilevato dal CTU, nel vigente Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme, ai cui elaborati per completezza si rimanda integralmente, l'immobile pignorato, come l'intero insediamento di via Lenin 132, ricade in "Zona di Recupero" contraddistinta del n°31, con destinazione D1 - zone produttive sature di riqualificazione. La modalità di intervento all'interno della zona di recupero è definita dalla Scheda norma n°31 allegata al POC vigente (All. 5.L1 della Perizia).

Regolarità edilizia.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in forza di Concessione edilizia n°C96/0183 del 03/05/1996 (Pratica edilizia 1995/0112) (All. 6.1_L1 della Perizia) e successiva variante C99/0496 del 16/11/1999 (pratica edilizia 1999/0785) (All. 6.2_L1 della Perizia).

Il CTU segnala che nella tavola 2 della variante, le planimetrie sono in parte coperte con due retini grigi di colore diverso e la legenda indica un retino grigio come "aree non oggetto di intervento"(dalla scansione è difficile capire a quale delle due intensità di grigio si riferisca). L'unità pignorata ricade all'interno del retino grigio quindi probabilmente si deve ritenere che questa non fosse oggetto di variante nonostante che il grafico presenti varie differenze rispetto a quello della concessione originaria. La documentazione ricevuta dal Comune di San Giuliano Terme non include comunicazioni di inizio e fine lavori e non fornisce notizie in merito al deposito della pratica strutturale presso il Genio Civile. Non sono state rinvenute ulteriori pratiche inerenti l'immobile di cui al presente lotto 1. Negli atti di compravendita ai rogiti del Notaio Gambini, con i quali

l'immobile è stato acquistato dal debitore (cfr. paragrafo provenienza ventennale), fra le dichiarazioni urbanistiche, è indicato in data 13/07/2000 è stata presentata dal p. Edile [REDACTED] l'attestazione di agibilità al Comune di San Giuliano Terme. Dalle verifiche effettuate in sede di accesso agli atti è emerso tuttavia che dal registro delle abitabilità non risulta presentata alcuna attestazione di agibilità in tale data. Risulta invece che sia stata presentata una attestazione di abitabilità a nome del Sig. [REDACTED] (proprietario dell'epoca) in data 24 Marzo 2000 ma il fascicolo risulta irreperibile nell'archivio comunale pertanto non è stato possibile verificare se tale pratica sia inerente l'unità immobiliare pignorata.

Il rilievo effettuato durante il sopralluogo ha portato ad individuare alcune difformità interne e prospettiche rispetto ai grafici della Concessione del 1995 ma anche rispetto alla variante del 1999 (sempre che la porzione pignorata sia da considerarsi inclusa nella variante). Rispetto alla concessione originaria la sagoma dell'unità immobiliare e l'altezza utile corrispondono a quanto effettivamente realizzato ma si rilevano differenze in merito alla forma e dimensioni del servizio igienico, allo spessore dei divisori, alla dimensione delle aperture (più grandi rispetto alle previsioni originarie). La superficie utile del vano principale risulta maggiore rispetto alle previsioni.

Il futuro acquirente dovrà pertanto provvedere a regolarizzare l'immobile mediante iter di sanatoria o ripristinando lo stato concesso quando necessario e dovrà provvedere alla presentazione dell'attestazione di abitabilità mancante.

Caratteristiche Costruttive.

Al fabbricato a destinazione artigianale, ubicato al piano primo di un maggior fabbricato condominiale, si accede dalla via Lenin, passando attraverso viabilità di lottizzazione oggi rappresentata dalle particelle 350, 228, 241 (All. 11.L1 della Perizia). Si raggiunge l'ingresso del fabbricato, posto sul lato est di questo, corrispondenza del confine fra le particelle 359 e 360, passando attraverso area scoperta gravata da servitù di passo a favore dei beni pignorati. L'unità immobiliare è raggiungibile mediante vano scala e ascensore condominiali. Il bene è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati. Il tetto è piano. Il fondo pignorato è costituito da un unico vano con altezza utile di 320 cm, oltre a bagno con antibagno (cfr. All. 1.L1 della Perizia). Gli infissi sono in alluminio verniciato (Cfr. All. 4.L1 della Perizia). Il pavimento è in parquet di laminato montato, secondo quanto riferito dal debitore, al di sopra del pavimento in piastrelle originario. Il rivestimento del bagno è in ceramica, le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico è in canaletta. Il fondo è riscaldato da due stufe a gas metano installate a parete. Si precisa che il terrazzo di pertinenza esclusiva è dotato di parapetto in acciaio zincato ma è privo di delimitazione laterale. Come già ricordato, il suddetto

terrazzo costituisce inoltre l'unica via per accedere all'unità immobiliare confinante dal vano scala condominiale (part. 360 sub 2).

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

L'assenza dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i., determina che, in caso di vendita, la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

In riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08, data l'attuale insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici, l'aggiudicatario assume 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 di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nelle difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Parti comuni.

Sono compresi nella vendita i diritti di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine, ed in particolare la particella 360 sub 6, che identifica porzione del vano scala e dell'ascensore condominiali, è censita come bene comune non censibile correlata anche all'unità immobiliare pignorata (All. 2.L1 della Perizia). L'accesso all'unità immobiliare avviene passando attraverso l'area scoperta fra il fabbricato e il confine (part. 359 sub 6 e 360 sub 8) e utilizzando anche la restante porzione di vano scala e ascensore (part. 359 sub 5).

Vincoli ed oneri condominiali.

Il CTU riporta nella sua relazione che il bene ricadente nel lotto fa parte del condominio amministrato dallo Studio Leonardo Scaramucci, via Bosso Emilia in Palazzi Trivelli, 16, 56121 Pisa Tel. 050 985198 mail: segreteria@scaramucci.eu. Ai fini della responsabilità solidale dell'acquirente con l'esecutato per le spese condominiali relative all'anno in cui avverrà l'aggiudicazione e a quello precedente si informa che (All. 9.L1 della Perizia): all'unità immobiliare pignorata corrispondono 51,7000 millesimi; il condominio non è dotato di regolamento; ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie; all'unità pignorata competono € 496,12 quale saldo della gestione 2022/2023; le rate ammontano complessivamente ad Euro 186,47.

In ogni caso, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente l'immobile si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Dott. Agr. Irene Benvenuti, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.venditegiudiziarieitalia.it, e www.tribunale.pisa.it.

Lotto 2

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: giovedì 14.11.2024 ore 10.00 e s.s.

BENE – Appartamento bilocale con piccolo giardino esclusivo, loggiato e garage, di maggior fabbricato condominiale, ubicati a Pisa (PI) - Via Badaloni 27, piano T e -1.

Descrizione del bene: L'unità è composta da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e camera. La superficie convenzionale complessiva è pari a mq 77,85, di cui mq 50,00 l'abitazione, mq 2,15 il loggiato, mq 7,20 il giardino, mq 18,50 il garage.

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1791	9		A2	3	3 vani	57 mq	505,87 €	T	
	16	1791	7		C6	3	31 mq	40 mq	132,88 €	-1	

Le planimetrie catastali (All. 1.L2 della Perizia) e l'elaborato planimetrico (All. 2.L2 della Perizia) in atti corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi. Si segnala che nella planimetria del garage ci sono due imprecisioni relative alla posizione/tipologia delle aperture, ininfluenti sul calcolo della consistenza. Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Confini.

L'abitazione con giardino confina a nord-ovest ed ovest con aree urbane di proprietà del Comune di Pisa, ad est con proiezione su bene comune non censibile (1791 sub 1, rampa di accesso al garage condominiale) e con proprietà ██████████, a sud con bene comune non censibile (1791 sub 2, vano scala condominiale) e con proprietà ██████████, salvo se altri. Il garage seminterrato confina ad est bene comune non censibile (1791 sub 1, rampa di accesso e spazi di manovra del garage condominiale), a sud con ██████████, salvo se altri.

Stato conservativo e valutazione del bene.

Le unità immobiliari si trovavano in complessivamente in discrete condizioni di conservazione. Ai fini della valutazione del bene, il C.T.U., ha effettuato una ricerca di atti di compravendita di immobili paragonabili a quelli del lotto 2 ubicati nelle vicinanze di questi, compravenduti recentemente sul libero mercato. Viste le quotazioni immobiliari OMI, sulla base dei prezzi pattuiti in cinque atti di compravendita stipulati nell'ultimo anno per unità immobiliari ricadenti all'interno del medesimo foglio 16, **valuta i beni del lotto 2** in ragione di 2.300 Euro/mq pertanto:

mq 77,85 x Euro 2.300 = **Euro 179.055,00**

Deprezzamenti Applicati:

- 1) Regolarizzazione edilizia: come descritto più nel dettaglio nello specifico capitolo, il futuro acquirente dovrà provvedere al ripristino o la piena regolarizzazione del locale garage con scannafosso, oneri per i quali si detrae prudenzialmente l'importo di euro 1.800,00. Valore al netto del deprezzamento Euro 177.255,00.
- 2) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: viene applicato un deprezzamento del 7% pari a Euro 12.407,85. Valore al netto del deprezzamento Euro 164.847,15;
- 3) Debito maturato nei confronti del condominio: Euro 1.704,00. Valore al netto del deprezzamento Euro 163.143,15.

Valore di stima del bene Euro 163.000,00 (in lettere centosessantatremila/00).

DATI E INFORMAZIONI SUL BENE

Provenienze ventennali.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia ai rogiti del Notaio Barone del 23/09/2010, rep. 49125/13503, trascritto a Pisa il 24/09/2010 al n.11003 di particolare.

Servitù, limitazioni d'uso.

Dalla disamina della documentazione agli atti e da ricerche condotte in proposito non sono emersi censi, livelli o uso civici gravanti gli immobili in trattazione.

Sono presenti i seguenti patti:

La certificazione notarile integrativa del Notaio Tiecco di Perugia, depositata dal creditore precedente in data 06/12/2023 (ma portante la data del 26/04/2023), attesta che la particella 1791 risulta vincolata da due Convenzioni stipulate fra il Comune di Pisa e la Società Cooperativa Cooper 2000, le cui pattuizioni stabiliscono vincoli ed obblighi che saranno trasferiti al futuro acquirente:

- Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori ai rogiti del Notaio Enrico Barone Rep. 42621/8721 del 13 luglio 2004, trascritta a Pisa il 4/08/2004 al 10288 di particolare (All. 3.L2a della Perizia).

- Convenzione per l'assegnazione ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 in favore della Società Cooperativa a responsabilità limitata Cooper 2000 s.c.r.l. ai rogiti del Notaio Enrico Barone Rep. 42624/8723 del 13 luglio 2004, trascritta a Pisa il 4/08/2004 al 10283 di particolare (All. 3.L2b della Perizia), alla quale per completezza si rimanda interamente. La convenzione ha durata trentennale

(art. 16).

In relazione ai suddetti patti, si evidenzia:

- 1) l'inapplicabilità nell'alveo delle procedure esecutive dei limiti di alienabilità e degli altri vincoli rivenienti dalle convenzioni di edificazione in regime di edilizia popolare (cfr. in tal senso Cass. civ., sez. III, 5 agosto 1987, n. 6748) e pertanto l'acquirente all'asta giudiziaria di un alloggio di edilizia residenziale economica e popolare non deve necessariamente possedere i requisiti di legge per l'accesso a tali provvidenze;
- 2) non si possano apporre limitazioni soggettive alla partecipazione alla vendita o per la determinazione del prezzo di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare

Secondo le informazioni assunte dal CTU, il futuro proprietario subentrerà negli obblighi e pattuizioni convenzionali (articoli 7, 8, 9, 10, 11 e 12) per l'intera durata della convenzione ma, come comunicato a mezzo mail dagli uffici comunali in data 12/12/2023 (All. 7.L2 della Perizia), se lo desidera potrà far rimuovere i vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 4489/8, pagando un corrispettivo all'amministrazione comunale che nel caso specifico all'attualità ammonta a circa euro 1.000,00.

Sono presenti le seguenti servitù:

Per quanto la relazione notarile in atti non indichi la presenza di servitù inerenti i beni pignorati, nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Barone, a cui per completezza si rimanda interamente, all'art. 2 si legge: "(...) la parte assegnataria prende atto ed accetta che le parti di proprietà esclusiva e quelle a comune sono attraversate da canalizzazioni e impianti che posso servire più unità immobiliari: restano pertanto costituite tutte le relative servitù, sia per l'attraversamento della proprietà che per consentirne la manutenzione.

Occupazione.

Il Custode riporta che il bene risulta abitato dall'esecutato. Il Custode riporta anche la presenza di arredi a corredo dell'abitazione. Il CTU sul punto riferisce che "Al momento del sopralluogo il debitore ha comunicato che le unità immobiliari sono nella sua disponibilità. L'interrogazione effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa non ha evidenziato l'esistenza di contratti di locazione registrati inerenti i beni del Lotto 2."

Normativa Urbanistica.

In base a quanto rilevato dal CTU, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato edificato a seguito di Piano attuativo per la costruzione di edifici residenziali (prot. 14196 del 29/11/2002) relativo alla scheda norma 18.2 del Regolamento urbanistico del Comune di Pisa (All. 5.L2 della Perizia). Tale piano è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con

delibera n. 64 del 18 luglio 2003. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 29 Aprile 2004 è stato approvato il Piano di Zona (PZ 18.2) del P.E.E.P. denominato P.E.E.P. 2003 ed il relativo Regolamento per l'assegnazione delle aree. Nella cartografia del Regolamento urbanistico vigente nel Comune di Pisa, il fabbricato ricade in "Area residenziale - scheda norma attuata/in corso - Scheda norma 18.2". Il complesso ricade inoltre in ambito soggetto a vincolo paesaggistico istituito con D.M. del 26/03/1960 (G.U. 83 del 1960), denominato "Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa" (art. 136 D.Lgs. 42/04, lettere C e D).

Regolarità edilizia.

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Pisa il C.T.U. ha potuto visionare le seguenti pratiche edilizie inerenti le unità pignorate:

- Pratica 3207/2003: nell'ambito della quale, in data 30/07/2004 il Comune di Pisa ha rilasciato la Concessione n°94 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in via Caduti del lavoro - Via Badaloni, su area di trasformazione oggetto di Piano attuativo di cui alla scheda norma 18.2. In data 20/04/2004 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori.

- Pratica 2536/2004: nell'ambito della quale, in data 07/02/2005, il Comune di Pisa ha rilasciato la Concessione n°8 per l'edificazione dei fabbricati di via Caduti del Lavoro – via Badaloni (All. 6.3_L2 della Perizia). In data 21/02/2005 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori. Le unità immobiliari pignorante rientrano nella tipologia di alloggio indicata con la lettera B. In data 09/11/2005, prot. 3581, è stata presentata una integrazione al permesso di costruzione in variante relativa alle tipologie B e C; in data 26 Gennaio 2006 il Comune ha espresso il suo nulla osta alla variante. Nel fascicolo consultato sono presenti diverse attestazioni di deposito al Genio civile ma non tutte specificano a quale fabbricato si riferiscono pertanto non è stato possibile individuare se una delle ricevute si riferisca alla tipologia B. Nel fascicolo è inoltre contenuta l' Autorizzazione ex art. 146 e 159 D.L.42/2004 per l'intervento di attuazione PEEP scheda norma 18.2 rilasciato il 16/11/2004 e il Parere

favorevole con prescrizioni, prot. 757/BN, rilasciato dalla Soprintendenza di Pisa in data 02/02/2005.

- Pratica 3584/2005: nell'ambito della quale, in data 15/06/2006, il Comune di Pisa ha rilasciato il Permesso di Costruire n°39 in variante alla Concessione n.8 del 07/02/2005 (All. 6.3_L2 della Perizia).

Nel fascicolo, fra gli altri documenti, sono contenuti:

- Autorizzazione paesaggistica n°60 del 20/04/2006 relativa alla variante progettuale degli edifici di tipologia B e C;

- Attestazione di deposito al Genio civile della Variante n°1 al progetto strutturale per la tipologia B, pratica 2104/2005 relativa alla concessione di cui alla pratica 2536/2004 del Comune di Pisa. Il

documento è stato presentato in Comune il 27/03/2007.

- Pratica 970/2008: comunicazione di fine lavori parziale (tipologia B) in variante, prot. 970 del 21/03/2008, riferita alle opere di cui alla Concessione 8/2005 e al PdC 39/2006 (All. 6.4_L2 della Perizia).

- Pratica 10050/2008: relativa alla presentazione in data 1 aprile 2008 dell'abitabilità (All. 6.5_L2 della Perizia) per gli alloggi di tipologia B fra i quali quelli contraddistinti dal numero 31 corrispondono alle due unità incluse nel presente lotto.

Nel fascicolo, fra gli altri documenti, sono contenuti:

- certificato di conformità dell'impianto idrotermosanitario n°50 dell'27/07/2007 rilasciato dalla ditta Cei Michele;

- certificato di conformità dell'impianto elettrico n°0001/08 del 29 gennaio 2008 rilasciato dalla ditta Puntoluca di Preziuso Emilio;

- certificato di Collaudo delle opere strutturali riferito alla Pratica 2104/05, presentato al Genio Civile in data 06/11/2007 con prot. 287345.

Si precisa che non è possibile accertare se le certificazioni di conformità degli impianti risultino tutt'oggi valide poiché non è noto al C.T.U. se nel tempo siano stati eseguiti tutti i necessari interventi di manutenzione o riparazione, o se siano stati effettuati interventi di modifica che avrebbero richiesto l'aggiornamento delle certificazioni. Il deprezzamento per mancanza di garanzia per vizi, applicato in sede di stima, tiene conto anche di queste incertezze in merito al funzionamento e conformità degli impianti. Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo è emersa la conformità dello stato dei luoghi ai grafici della variante finale di cui alla pratica 970/2008 con alcune differenze riguardanti elementi non sostanziali dell'unità immobiliare quali:

- differenze di pochi centimetri nelle dimensioni di alcune aperture esterne, ininfluenti sul rispetto dei rapporti illuminotecnici e sull'assetto architettonico del fabbricato;

- nel grafico è indicata la dicitura "setto h 150" in corrispondenza del muro di separazione fra la camera e il locale cottura: si ipotizza che si tratti di un errore materiale;

- la porta di ingresso alla porzione esclusiva di scannafosso esclusiva è stata realizzata sulla stessa parete ma al di fuori del garage, pertanto l'accesso avviene dallo spazio di manovra condominiale. La modifica della porta non ha interessato muratura portante. All'interno dello scannafosso è inoltre presente una parziale tramezzatura che delimita la porzione esclusiva che non risulta rappresentata nei grafici;

- la porta di accesso al garage ha una luce inferiore alle previsioni di progetto.

Sulla base delle informazioni assunte il C.T.U. reputa che le variazioni evidenziate siano da

considerarsi nelle tolleranze costruttive ad eccezione delle variazioni riguardanti lo scannafosso per la regolarizzazione del quale sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato o presentare al Comune di Pisa l'opportuna pratica edilizia.

Caratteristiche Costruttive.

Il fabbricato che include le due unità immobiliari pignorate si trova all'angolo fra via Badaloni e via Caduti del Lavoro. Si tratta di un edificio elevato per due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate; i terrazzi e i loggiati sono rivestiti in mattoni a faccia vista. Il tetto è a capanna con copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento si trova al piano terra rialzato ed è raggiungibile da via Badaloni passando attraverso area scoperta di proprietà del Comune di Pisa (cfr. All. 11.L2 della Perizia) da cui si accede al piccolo resede esclusivo sistemato a giardino. L'unità immobiliare è composta da terrazzo-loggiato all'ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e camera (All. 1.L2 della Perizia). L'altezza utile è di circa 270 cm. I pavimenti e rivestimenti sono in gres. Il riscaldamento è autonomo con caldaia e metano e termosifoni in acciaio. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto idrico, secondo quanto riferito dall'amministratrice, è dotato di un unico contatore condominiale. Le finestre sono in legno con doppio vetro, le persiane sono in legno verniciato. Le porte interne sono in legno tamburato. Le aperture esterne sono dotate di inferriate ad eccezione della portafinestra della camera.

Il garage si trova al piano seminterrato ed è raggiungibile da via Badaloni mediante rampa pavimentata in autobloccanti e spazio di manovra condominiale pavimentato in gres. Il garage è il primo sulla destra scendendo dalla rampa ed è costituito da un unico grande vano di forma irregolare e da una porzione esclusiva di scannafosso utilizzato come locale di deposito (All. 1.L2 alla Perizia); l'accesso a questa porzione avviene dallo spazio comune e non dall'interno del garage come previsto dal progetto. L'altezza utile è di circa 240 cm. All'interno del garage è inoltre presente un'apertura più piccola che consente di ispezionare lo scannafosso condominiale.

La porta di accesso al garage è di tipo basculante in acciaio verniciato mentre la porta di accesso allo scannafosso esclusivo è di alluminio, ad anta battente. Il pavimento del vano garage è in gres e le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico è sottotraccia. La finestra è in alluminio verniciato, dotata di inferriata. Il vano scannafosso esclusivo è privo di pavimentazione e le pareti sono al grezzo, prive di intonaco. L'impianto elettrico è esterno in canaletta e sono presenti le canalizzazioni di impianti a servizio di altre unità.

Il C.T.U. non fornisce indicazioni circa l'esistenza del certificato energetico dell'immobile / APE;

L'eventuale assenza dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione

Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i., determina che, in caso di vendita, la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

In riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08, data l'incertezza relativa alla validità delle certificazioni relative agli impianti energetici, l'aggiudicatario assume 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 di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nelle difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Parti comuni.

Sono compresi nella vendita i diritti di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine, ed in particolare la particella 1791 sub 1, che identifica la rampa carrabile di accesso ai garage, lo spazio di manovra e un locale tecnico con scannafosso, è censita come bene comune non censibile correlata anche le unità immobiliari pignorate (All. 2.L2 alla Perizia).

Vincoli ed oneri condominiali.

Il CTU riporta nella sua relazione che le due unità immobiliari del Lotto 2 fanno parte del Condominio di via Badaloni 29 che a sua volta fa parte del Supercondominio di via Caduti del Lavoro, costituito come previsto dalla Convenzione ai rogiti del Notaio Enrico Barone Rep. 42621/8721 del 13 luglio 2004 (All. 3.L2a) al fine di gestire e mantenere gli spazi esterni di proprietà comunale realizzati nell'ambito dell'edificazione del comparto residenziale.

Entrambi i condomini sono amministrati dallo Studio Pasquini Sas, via Pietro Metastasio, 17, 56017 Loc. La Fontina San Giuliano Terme (PI), PEC studiopasquini@cgn.legalmail.it Tel. 050 9910057.

Il C.T.U. riferisce che nessuno dei due condomini è dotato di regolamento e che, in entrambi i casi, all'attualità, non sono state deliberate spese straordinarie. Ai fini della responsabilità solidale dell'acquirente con l'esecutato per le spese condominiali relative all'anno in cui avverrà l'aggiudicazione e a quello precedente si informa che:

- Condominio di via Badaloni 29: – alle due unità pignorate corrispondono 126,55 millesimi condominiali; – le spese annuali ordinarie di competenza sono di circa Euro 816 soggette variazione perché includono parte dei consumi idrici derivanti da un unico contatore condominiale;
- Supercondominio di via Caduti del Lavoro: – alle due unità pignorate corrispondono 7,9 millesimi del Supercondominio; – le spese di competenza complessiva del fabbricato al civico 29 sono state di Euro 1.381,27 per il 2021-2022 e di presunti Euro 816 per il 2022/2023.

In ogni caso, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente l'immobile si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Dott. Agr. Irene Benvenuti, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.venditegiudiziarieitalia.it, e www.tribunale.pisa.it.

**A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO
MINIMO IN CASO DI GARA**

LOTTO 1

Il Compendio immobiliare è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di €.27.000,00 (euro *ventisette*mila/00);**
- **offerta minima €.20.250,00 (euro *ventimiladuecentocinquanta*/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €.500,00 (euro *cinquecento*/00).**

LOTTO 2

Il Compendio immobiliare è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di €.163.000,00 (euro *centosessantatremila*/00);**
- **offerta minima €.122.250,00 (euro *centoventiduemiladuecentocinquanta*/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €.3.500,00 (euro *tremilacinquecento*/00).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita telematica asincrona** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla L.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- **La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- **Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).**
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato è **persona fisica che possiede gli immobili staggiti nell'ambito della sfera privata** e che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente e verranno liquidate dall'Agenzia delle Entrate successivamente all'aggiudicazione, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).
- **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.**

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, unicamente di persona o a mezzo di procuratore legale (Avvocato) per persona da nominare, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.. In quest'ultimo caso, lo stesso procuratore non potrà presentare offerte per altri soggetti, pena l'esclusione di tutte le offerte dallo stesso provenienti.

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare solo in *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Presentazione in modalità telematica

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 di mercoledì 13/11/2024**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare *“Tribunale di Pisa – Procedura Esecutiva 43/23”* con IBAN: IT58R0856270950000000306220, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n.43/2023 R.G.E. Lotto 1 versamento cauzione”, oppure “Proc. Esecutiva n.43/2023 R.G.E. Lotto 2 versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamenti pagoPA – Utenti non registrati” presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni nel “vademecum operativo” presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

L'offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'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.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**43/2023 R.G.E.**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (**Dott. Andrea Ciuti**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**14.11.2024 ore 10:00**);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, dove saranno ricevute le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di Amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;

- Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

OFFERTE INEFFICACI

saranno considerate inefficaci:

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

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte: il giorno giovedì 14.11.2024 alle ore 10:00 e s.s., in sequenza per ogni lotto posto in vendita, presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola, alla presenza, mediante collegamento telematico, delle parti e degli offerenti, si procederà attraverso il portale **all'apertura delle buste** contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse. Gli offerenti partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti in sua assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

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

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

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

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

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

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato effettuerà l'aggiudicazione

provvisoria in favore dell'unico offerente. Nel caso il Delegato ritenga che siano presenti specifiche condizioni che consentano di ritenere seriamente possibile una futura aggiudicazione ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E., allegando la descrizione delle menzionate circostanze e le sue valutazioni. In assenza di tali condizioni, il Delegato comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione allegando il relativo verbale, invitandolo ad esprimere le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta nel termine di 15 giorni, procedendo all'aggiudicazione definitiva anche nel caso di silenzio assenso dello stesso, e rimettendo gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c., in caso di eventuale parere contrario, salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il **rilancio minimo** obbligatorio **non potrà essere inferiore a:**

- €.500,00 (euro *cinquecento/00*) per quanto attiene al **Lotto 1;**

- €.3.500,00 (euro *tremilacinquecento/00*) per quanto attiene al **Lotto 2.**

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 19/11/2024 (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 cinque 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, ovvero a mezzo SMS o con altro messaggio telematico.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al solo Delegato, l'elenco dei rilanci 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.

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto.

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore:

1. l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore;
2. a parità di cauzione versata, l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi;
3. a parità di tempi di pagamento, l'offerta presentata per prima.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, quest'ultima dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base. Il Professionista Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali. Si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida o efficace

In mancanza di offerte valide o inefficaci il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, lo stesso importo dell'ultimo svolto.

d. Nessuna offerta presentata

In mancanza di offerte presentate il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, l'importo dell'ultimo svolto decurtato del 25%, e così a seguire, fino all'esaurimento degli esperimenti di vendita autorizzati, o il raggiungimento di un prezzo di vendita pari a € 20.000,00. Per maggiori dettagli, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

E. 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 in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (anche a titolo provvisorio), il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del Delegato, per il pagamento degli oneri e delle spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista Delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del relativo compenso) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. L'importo complessivo degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, sarà in ogni caso stabilito dal Delegato, per cui potrà essere necessario effettuare un conguaglio sulla base delle somme effettivamente sostenute e liquidate. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo complessivo di dette spese, entro il più breve tempo possibile, non prima, tuttavia, della conferma del carico impositivo da parte dall'Agenzia delle Entrate all'uopo interpellata dal Delegato medesimo.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.: il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

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. 591bis, comma 3, n. 10 c.p.c., alla determinazione delle spese di procedura ed a richiedere al G.E.

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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi del RD n. 646/1905, ovvero DPR 7/1976, ovvero dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare sul conto corrente della procedura l'intero saldo prezzo. 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. Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire alla PEC andrea.ciuti@pec.commercialisti.it, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, la nota di precisazione del suo credito, specificandone le modalità di versamento. Si precisa che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto al creditore fondiario nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

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

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

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo andrea.ciuti@pec.commercialisti.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli 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 trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'Ordinanza di delega e alla Legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (43/2023 R.G.E.), e compilando i campi richiesti ovvero inviando una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode.

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com, www.pisa.astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell'immobile

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

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche".

Inoltre, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Gruppo eBay.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 06.08.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Ciuti

