

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 7/2023 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 (142/2021 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 sincrona mista</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:	28/10/2024	ore	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	29/10/2024	ore	09:30		
LOTTO UNICO					
BENE 1					
Ubicazione:	San Miniato (PI) – frazione di San Donato via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. A, piano 1. Centro Direzionale Interporto.				
Descrizione sintetica:	Ufficio posto al piano primo, di un maggior fabbricato composto da ingresso/disimpegno con corridoio, tre locali ad uso ufficio, due locali ad uso bagno con relativo antibagno (uomini/donne) e un ulteriore bagno disabili per una superficie catastale totale di mq. 228. Fa altresì parte, lotto, un posto auto coperto posto al piano seminterrato con una superficie catastale totale di mq. 24.				
Ubicazione:					
Descrizione sintetica:					
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile libero				
Valore di perizia:	€ 247.800,00				
Prezzo base terzo esperimento di vendita:	€ 168.504,00	Perizia del: 27/07/2023		Ctu:	Geom. Bettini Leonardo
Cauzione minima:	10% dell'offerta	Offerta minima:	€ 126.378,00		

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Dott. Andrea Ciuti, su delega alle operazioni di vendita del G.E. del Tribunale di Pisa del 05.10.2023, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 7/2023 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED],

avvisa

che **il giorno 29.10.2024 alle ore 09:30 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 per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno 29.10.2024 alle ore 09:15 e s.s. presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa** sito in Pisa (PI), Piazza Vittorio Emanuele II, n. 2. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto **per il giorno 19.10.2024** (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
TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA	2
SOMMARIO	3
Lotto Unico	4
A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	11
B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA	12
C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	14
C.1 - Presentazione in modalità cartacea.....	14
C.2 - Presentazione in modalità telematica	17
D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA	21
E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE	23
F. ALTRE INFORMAZIONI	25

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Geom. Bettini Leonardo, che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto Unico

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: 29.10.2024 ore 09.30 e s.s.

BENE N° 1 – Ufficio ubicato a San Miniato (PI) - via Marco Polo s.n.c., edificio Fabb. A, piano 1

Descrizione del bene: Trattasi di Fondo immobiliare, ad uso ufficio, posto al piano primo, di un maggior fabbricato, con accesso da via Marco Polo attraverso resede condominiale. L'unità immobiliare, posta in area industriale/artigianale, è composta da ingresso/disimpegno con corridoio, tre locali ad uso ufficio, due locali ad uso bagno con relativo antibagno (uomini/donne) e un ulteriore bagno disabili per una superficie catastale lorda di mq 228,00.

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	359	260		A10	U	7,5 vani	228mq totale	3.364,07 €	1	

Il CTU, ha evidenziato non sussiste una corrispondenza catastale. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione interna per la presenza di un corridoio, a fondo chiuso, realizzato tra i due uffici contigui.

BENE N° 2 – Posto Auto coperto ubicato a San Miniato (PI) - via Marco Polo snc, edificio Fabb. A

Descrizione del bene: Trattasi di posto auto coperto posto al piano seminterrato accessibile attraverso rampa condominiale, di superficie catastale lorda di mq 24.

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	359	16		C6	2	23 mq	24mq totale	115,22 €	1	

Confini.

L'unità immobiliare ad uso ufficio confina a nord con il sub. 257, a sud con il sub. 256, ad est con il sub. 123 ed a ovest in proiezione su resede condominiale.

Il posto auto confina a nord con il sub. 17, a sud con il sub. 15 e ad ovest con il sub. 97.

Tutti i subalterni, sopra menzionati appartengono alla particella 359.

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 variata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita ai rogiti Notaio Regni Marco del 12/04/2010, rep.n.207751 raccolta 42526, trascritto a Livorno il 05/05/2010 al Reg. gen. 8784 – Reg. part. 5122.

Servitù, limitazioni d'uso.

Nell'Atto di provenienza del 12/04/2010, rogante dott. Notaio Marco REGNI, viene indicato quanto segue: “La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale e dichiara che sui beni oggetto del presente atto non gravano (..) ad eccezione di:

- servitù di posa di condotte di idrocarburi a favore della SNAM SPA e della STANIC Industria Petrolifera SPA trascritta il 22 maggio 1970 al n. 2799 reg. par., per atto stipulato dal Notaio Gianaroli in data 26 maggio 1969, rep. n. 25800 e del 18 febbraio 1970 rep. n. 29183 e del 5 maggio 1970 rep. n.30279, con il quale [REDACTED] e altri soggetti concedevano alla STANIC Industria Petrolifera SPA la servitù per la posa di condotte di idrocarburi su area posta in San Miniato foglio 13 e 5 particelle 60,31 e 62;

- servitù trascritta il 5 ottobre 1971 al n. 5365 reg. part. a favore della SNAM SPA, per atto stipulato dal Notaio Verre in data 19 gennaio 1971, con il quale [REDACTED] e altri soggetti si impegnano nei confronti della SNAM SPA a non costruire fabbricati civili e industriali, fognature o altre canalizzazioni atte a convogliare eventuali fughe di gas sui terreni di loro proprietà per una superficie di mq. 13.900 (tredicimilanovecento) intorno alla centrale elettrica (area posta in San Miniato foglio 6 particella 60);

- servitù di gasdotto a favore della SNAM SPA trascritta il 19 luglio 1973 al n. 4697 reg. part., per atto stipulato dal Notaio Verre, in data 27 febbraio 1973 e del 20 giugno 1973, con il quale il signor [REDACTED] e altri soggetti concedevano alla società SNAM SPA la servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato foglio 5, part. 60 (ora 359);

- servitù di gasdotto a favore della SNAM SPA trascritta il 30 giugno 1979 al n. 3969 reg. part., per atto stipulato dal Notaio Gianaroli, in data 22 novembre 1974 e atto del Notaio Andolfi del 5 giugno 1979, con il quale il signor [REDACTED] e altri soggetti concedevano alla società SNAM SPA la

servitù per la costruzione dell'impianto di trasporto idrocarburi su area posta in San Miniato foglio 5, part. 60 (ora 359);

- convenzione edilizia in favore del comune di San Miniato trascritta il 13 gennaio 2003 al n. 359 reg. part., per atto ai rogiti del Dott. Roberto Rosselli, in data 16 dicembre 2002, rep. n. 24464 e racc. n. 8082, a favore del Comune di San Miniato, relativo ad opere di urbanizzazione. La parte acquirente come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto di convenzione. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto di convenzione sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo. Si precisa che nella suddetta convenzione era prevista tra l'altro la realizzazione di uno scalo ferroviario; - obbligo edilizio a favore del comune di San Miniato trascritto il 30 luglio 2003 al n. 7791 reg. part., per atto con sottoscrizioni autentiche del Notaio Rosselli, in data 29 luglio 2003, rep. n. 25573, a favore del Comune di San Miniato e contro la società San Genesio Immobiliare SPA. La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa che la società San Genesio SPA con il predetto atto d'obbligo si è assunta in via esclusiva gli obblighi concernenti la realizzazione dello scalo ferroviario;

- servitù di elettrodotto a favore di dell'ENEL Distribuzione SPA trascritta il 15 febbraio 2008 al n. 1615 reg. part., per atto stipulato dal Notaio Barone, in data 28 gennaio 2008, rep. n. 46521/11542, con il quale la società SAN GENESIO SPA e LOGI IMMOBILIARE SRL hanno costituito, per se stesse ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del terreno interessato dal passaggio dell'elettrodotto (partt. 352, 353, 359, 323, 340) ed a favore di ENEL Distribuzione SPA, la servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato;

- cessione di cubatura a favore della Società Santa Croce 2010 SRL (relativamente al lotto 3), per atto stipulato dal Notaio Massimo Palazzo, in data 18 marzo 2008, rep. n. 62331/10915, registrato presso l'ufficio del Registro di Livorno in data 1 aprile 2008 al n. 3881 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 1 aprile 2008 al n. 3252 reg. part..

Si precisa che con il predetto atto la società LOGI IMMOBILIARE SRL ha ceduto alla società SANTA CROCE 2010 SRL la potenzialità edificatoria che lo strumento urbanistico del comune di San Miniato consente nell'ambito della progettazione relativa al Lotto 3 pari a mq. 3.000,00 (tremila virgola zero zero) di superficie coperta;

- obbligo edilizio a favore del Comune di San Miniato trascritto il 12 gennaio 2009 al n. 266 reg. part., per atto con sottoscrizioni autentiche del Notaio Rosselli, in data 23 dicembre 2008, rep. n. 34121 a

favore del comune di SAN MINIATO e contro la società LOGI IMMOBILIARE SRL, riguardante unicamente l'edificio "A". La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto del predetto atto d'obbligo. La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la parte acquirente da ogni obbligo derivante dall'atto d'obbligo sopracitato tenendo indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa che con il suddetto atto d'obbligo la società LOGI IMMOBILIARE SRL si è obbligata per se ed i suoi aventi causa nei confronti del Comune di SAN MINIATO:

- ad utilizzare lo spazio presente tra la copertura metallica ondulata ed il solaio di copertura piana esclusivamente come volume tecnico ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 del R.E.C. ovvero per l'alloggiamento di tutti gli impianti esterni necessari e la loro manutenzione e si è impegnata a non modificare in alcun modo i requisiti di permeabilità all'aria e all'acqua di tale spazio;
- a rimuovere tale struttura al momento della cessione della attività del fabbricato a meno che non subentrino nuove attività a cui necessiti il permanere di tale volume tecnico previa sottoscrizione di un nuovo atto d'obbligo (tutti non pregiudizievoli).

Il bene non gode di ulteriori servitù attive e non è gravato da ulteriori servitù passive o da altri pesi od oneri. Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

Stato conservativo.

I beni risultano in buono stato di conservazione e manutenzione. Ai fini della valutazione dei beni, il C.T.U. ha utilizzato il metodo finanziario in base alla capitalizzazione dei redditi. In particolar modo, tenendo di conto anche di eventuali futuri sfiti, di eventuali revisioni dei canoni in funzione dell'andamento del mercato, delle condizioni dell'immobile e della zona di ubicazione, il C.T.U. ha ritenuto di applicare un prezzo medio al mq di €. 6,90 e un tasso di capitalizzazione lordo prudenziale del 7,0% calcolato sulla base dei valori medi di mercato per metro quadrato, di vendita e affitto, di unità immobiliari simili appartenenti al medesimo segmento di mercato e dell'attuale saggio di capitalizzazione del mutuo pari ad il 7,04%.

Applicando alla superficie convenzionale complessiva di 237,20 mq, il valore locativo di € 6,90, si ha un reddito mensile di € 1.636,38, pari ad un canone annuale di euro 19.640,16. Dividendo tale valore per il tasso del 7%, il valore dei beni ricompresi nel lotto è pertanto pari a € 280.573,71 (di cui € 269.691,42 per l'ufficio e € 10.882,29 per il posto auto).

Al valore di mercato come sopra determinato, il C.T.U. ha applicato una riduzione pari al 1,5% (pari quindi a circa € 4.300) a titolo di oneri di regolarizzazione urbanistica e una riduzione pari al 10 per

la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, (pari circa a € 28.500) determinando così il valore finale di stima in € 247.800,00.

Occupazione.

L'immobile risulta libero e non risultano contratti di locazione in essere.

Normativa urbanistica.

Regolarità edilizia.

I beni, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi depositati presso il Comune di San Miniato:

- Concessione Edilizia n. 85/2003 del 17 giugno 2004;
- Variante in corso d'opera n. 883/2004 del 12 marzo 2007;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 601/2008 del 28/01/2009 per modifiche al fabbricato "A" del centro direzionale interporto;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 483/2014 prot. 18106 del 15/07/2014 per adeguamento locali;
- Variante Relativa allo stato Finale dei Lavori n. 674/2014 prot. 25167 del 08/10/2014 alla SCIA 483/2014 del 15/07/2014
- Comunicazione di Fine Lavori n. 483/2014 prot. 25169 del 08/10/2014.

Dai rilievi effettuati, durante le operazioni di sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne all'unità immobiliare, oggetto di procedura, rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi sopra richiamati.

In particolare, dette difformità, consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è stato realizzato un corridoio interno, a fondo chiuso, tra i due uffici posti sul lato nord.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto, dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di San Miniato, non sono emerse pratiche edilizie depositate e/o richieste, a nome dell'esecutato o aventi causa, inerenti tali opere.

Quanto realizzato, in difformità dai predetti titoli edilizi, deve essere regolarizzato attraverso il deposito di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e/o successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico con il relativo quadro, l'impianto idrico sanitario e l'impianto di climatizzazione.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario e di condizionamento.

In riferimento alla normativa dettata dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08, data incertezza sulla completezza e attualità delle 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.

Il bene è mancante 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., pertanto, in caso di vendita, la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

Parti comuni.

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale per cui sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari. Si tratta dei diritti di proprietà, per la rispettiva quota condominiale, dei seguenti beni comuni posti nel Comune di San Miniato:

- (Spazio di manovra a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 98;
- (Rampa di accesso a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 99;
- (Vano scala a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 100;
- (Locale tecnico a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 101;
- (Passaggio scala a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 123;

Sono inoltre beni a comune a tutti i subalterni degli edifici "A", "B" e "D", i seguenti beni:

- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 137;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 138;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 141;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 142;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 144;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 145;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: nel foglio 5, part. 359, sub. 146;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 152;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 153;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 154;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 155;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 156;

- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 157;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 158;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 159;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 237;
- (Area scoperta a comune) Dati Catastali: foglio 5, part. 359, sub. 239;

Vincoli ed oneri condominiali.

Sono presenti vincoli e oneri condominiali. I beni fanno parte del Condominio CENTRO DIREZIONALE INTERPORTO DI SAN MINIATO Codice Fiscale 94168980483. Ai fini della responsabilità solidale dell'acquirente con l'esecutato per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente si informa che risultano scadute rate condominiali ordinarie per € 3.007,92 riferite al bilancio consuntivo 01/07/2022 – 30/06/2023. In relazione alle spese ordinarie previste nel bilancio preventivo 01/07/2023 – 30/06/2024, queste sono pari a € 1.604,90, di cui risulta scaduta e impagata la prima rata di € 534,97 al 30/09/23, e le successive a scadenza sono rispettivamente di € 534,97 al 31.12.2023 e € 534,96 al 31/03/24. Non risultano deliberate spese straordinarie. Per maggiori informazioni, è possibile contattare l'amministratore condominiale ELLEMMECASA Servizi Immobiliari di Sedoni Massimiliano, con sede in Via Marco Polo, 29 - San Donato, Telefono 0571.367568 Mail ellemmecasa@gmail.com.

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

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

LOTTO UNICO

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

- **prezzo base di €.168.504,00 (euro centosessantottomilacinquecentoquattro/00);**
- **offerta minima €.126.378,00 (euro centoventiseimilatrecentosettantotto/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 sincrona mista** 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 una **persona giuridica che possiede gli immobili staggiti nell'ambito della propria attività d'impresa** 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, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

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 in modalità *cartacea* ovvero con *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

C.1 - Presentazione in modalità cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, di persona oppure a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale nonché a mezzo di procuratore legale a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., entro le **ore 13.00 del giorno 28.10.2024 presso lo studio del Professionista Delegato**, in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola 1950, piano secondo, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:30 alle ore 18:30 **previo appuntamento** (tel. 050/779042, fax. 050/760122 mail andrea@studio-ciuti.it, PEC andrea.ciuti@pec.commercialisti.it).

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione all'esterno del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione

del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

- **i dati dell'offerente:** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile, 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. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione della misura, delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere allegata 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 l'offerente è persona giuridica: dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;
- **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

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

Nella stessa busta contenente l'offerta, dovranno essere *allegati*:

- assegno circolare non trasferibile **a pena di inefficacia della stessa**, per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a *“Tribunale Pisa Proc. n. 7/2023 RGE”* che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Verranno accettati anche assegno postale vidimato (giallo) e vaglia postale circolare (rosa). Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

Inoltre

- se persona fisica:
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
 - fotocopia del codice fiscale;
 - estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
 - certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);
- se società o persona giuridica:
 - certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
 - statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

C.2 - 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 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Per favorire l’accesso dell’utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell’assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie 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 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 Pisa Proc. n. 7/2023 RGE*” con IBAN: **IT36I0856270950000000305483**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n.7/2023 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l’importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

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

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamento di bolli digitali”

presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale 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'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 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 (7/2023 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 (**29.10.2024 ore 09:30**);
- 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 novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 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 di TRN/CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (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;
- 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.

OFFERTE INEFFICACI

Per entrambe le modalità di presentazione delle offerte, saranno considerate inefficaci solo:

- **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 29.10.2024 alle ore 09:30 e s.s., presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa sito in Pisa (PI), Piazza Vittorio Emanuele II, n. 2., piano quarto, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte cartacee e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al Professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal Professionista delegato ed inserite dallo stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti in sua assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti fisicamente dinnanzi al Professionista delegato.

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 e comunicherà direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza, 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 art. 588 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 €3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)**.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **60 (sessanta) secondi** senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 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'art. 588 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, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita/informare il Giudice dell'Esecuzione.

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 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento 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, somma che il Professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le somme effettivamente sostenute e liquidate.

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.

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 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 direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da

pagare, lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola 1950, piano secondo, Pec andrea.ciuti@pec.commercialisti.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.

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 preferibilmente 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 novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) 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 il mandato.

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 e www.tribunale.pisa.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 (7/2023 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.astegjudiziarie.it e www.tribunale.pisa.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, 07.08.2024

Il Professionista Delegato

Dott. *Andrea Ciuti*

