

TRIBUNALE DI PISA**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Marco Zinna**Delegato: **Dott. Fausto Baggiani**

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO UNICO (2 beni)	Prezzo base: € 530.400,00				
	Offerta minima: € 397.800,00				
	Cauzione: 10% dell'offerta				
	Rilancio minimo: € 10.000,00				
BENE n. 1 – Agriturismo					
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc. Calenzano				
Descrizione sintetica:	Agriturismo				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Valore di perizia:	€ 1.350.830,00	Perizia del:	10/10/2021	Ctu:	Dott. Mazzanti Maria
BENE n. 2 – Terreni					
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Ensi n.5, loc. Calenzano				
Descrizione sintetica:	Terreni				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Valore di perizia:	€ 299.223,00	Perizia del:	10/10/2021	Ctu:	Dott. Mazzanti Maria
Professionista Delegato:	Dott. Fausto Baggiani con studio in Pisa, Via San Francesco n. 37, tel. 050/3820957, e-mail faustobaggiani@hotmail.com Pec faustobaggiani@pec.odcecpisa.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 (115/2021), e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	<u>vendita sincrona mista</u>			
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:	09/12/2024	ore	13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	10/12/2024	ore	09:30	

Il Dott. Fausto Baggiani (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 10.08.2022 notificata via Pec il 11.08.2022) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 115/2021 R.E. promossa da MPS Capital Service banca per le imprese spa,

avvisa

che il giorno **10 dicembre 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 10 dicembre 2024** alle ore **09:30 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa** sito in Pisa, Piazza Vittorio Emanuele II n. 5. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto per il giorno 2 dicembre 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.

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. Mazzanti Maria che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto n. 1

Descrizione dei beni

Bene n. 1 e n. 2 – Agriturismo e terreni

Piena proprietà di un Agriturismo ubicato a San Miniato (PI), via Ensi n. 5, località Calenzano, denominato Cafaggio, formato da n. 2 ex case coloniche, l'una di fronte all'altra, recentemente ristrutturate per l'attività agrituristica e n. 2 annessi agricoli oltre a locale tecnico, il tutto inserito in un ampio resede totalmente recintato e dotato di cancelli automatici. A corredo vari appezzamenti di terreno di oltre 16 ettari catastali.

L'Agriturismo Cafaggio si colloca in un paesaggio collinare immerso in una zona tranquilla della campagna Sanminiatese, con altitudine che si aggira intorno ai mt.85/100, costituita da pochi insediamenti residenziali e con ampi spazi verdi coltivati e boschivi; tutti i servizi necessari sono presenti nella vicina San Miniato.

Rappresentazione Catastale: il lotto è così rappresentato al Catasto del Comune di San Miniato (PI):

Bene n. 1 - Agriturismo

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	287	9		C6	1	113	116mq	484,38 Euro	T	
	59	287	10		C2	2	88	91mq	181,79 Euro	T	

	59	287	13		D10				23.116 Euro	T-1	
--	----	-----	----	--	-----	--	--	--	-------------	-----	--

Bene n. 2 - terreni

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)	Graffato
59	122						1170 mq	1,81	2,42	
59	125						23130 mq	35,84	47,78	
59	151		AA				2707 mq	4,19	5,59	
59	151		AB				33 mq	0,06	0,07	
59	154						3110 mq	4,82	6,42	
59	173						13350 mq	20,68	27,58	
59	188						700 mq	1,08	1,45	
59	248		AA				100 mq	0,54	0,54	
59	248		AB				1770 mq	6,4	3,66	
59	249						10370 mq	37,49	21,42	
59	286						8200 mq	29,64	16,94	
59	422						15575 mq	24,13	32,18	
59	423						4435 mq	6,67	9,16	
59	424						9145 mq	16,53	18,89	
59	425						1535 mq	2,77	3,17	
59	434						19055 mq	103,33	103,33	

59	436						14980 mq	77,37	54,16	
59	438						8220 mq	44,58	44,58	
65	2						5260 mq	27,12	19,02	
66	2						23390 mq	36,24	48,32	

Confini: il lotto confina con proprietà: terzi, terzi, terzi, terzi, terzi, terzi e terzi s.s.a.

Parti comuni: il complesso immobiliare si presenta come unico compendio indipendente. Si segnala che in epoca precedente alla ristrutturazione risultava attraversato da tratto di strada/viabilità pubblica; il tragitto di tale tratto è stato di fatto spostato verso sud, a margine dei terreni di pertinenza dei fabbricati.

A tal proposito si precisa che la particella 248 identifica attualmente un tratto della viabilità pubblica; le particelle 249, 425, 424 e 151 risultano in parte attraversate dalla viabilità pubblica; le particelle 125, 423, 422, 122, 173, 286, 154, 188 e 438 sono interessate dall'allargamento della viabilità pubblica.

Provenienza: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; per maggiori informazioni si rinvia, comunque, alla perizia estimativa in atti.

Occupazione: l'immobile risulta occupato dalla società esecutata che vi svolge la propria attività.

Servitù, censo, livello, usi: non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari, peraltro si fa presente che dal viale di accesso a valle del complesso immobiliare (ricadente ad ovest della particella 438), si accede anche ai terreni limitrofi, quindi si presume che tale tratto iniziale sia gravato da servitù di passaggio a favore di terzi. Ugualmente si presume che tutti i terreni in oggetto possano essere gravati da servitù di passaggio a favore dei fondi limitrofi altrimenti interclusi. Si presume, infine, che i beni siano inseriti nell'atto d'obbligo unilaterale verso il comune di San Miniato, allegato al Piano Agricolo di Miglioramento Aziendale presentato di cui fa parte integrante (che non è stato reperito dal Comune di San Miniato a fronte della richiesta del perito incaricato di redigere la perizia di stima). Per maggiori informazioni, comunque, si rinvia alla perizia estimativa in atti.

Patti: i fabbricati ed i terreni sono tra loro vincolati facendo parte di un Complesso Agrituristico e Turistico Ricettivo.

Vincoli: sul lotto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo a favore di MPS Bancaverde Spa, iscritta il 15/01/2003, Reg. gen. 778 - Reg. part. 137, importo 1.560.000,00 euro (capitale 780.000,00 euro); detta formalità è annotata di restrizioni;
- ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritto a Livorno il 17/02/2005, Reg. gen. 3296 - Reg. part. 849, importo 1.000.000,00 euro (capitale 500.000,00 euro) a favore di MPS Capital Service Banca per le Imprese Spa;
- ipoteca legale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Livorno il 08/02/2018, Reg. gen. 2280 - Reg. part. 324, importo 65.132,76 euro (capitale 32.566,38 euro) a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione;
- ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Livorno il 16/11/2020, Reg. gen. 16483 - Reg. part. 2891, importo 50.000,00 euro (capitale 11.355,00 euro) a favore di Tecnolegno Progetti srl

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Livorno il 25/05/2021, Reg. gen. 9300 - Reg. part. 6403, a favore di MPS Capital Service Banca per le Imprese Spa.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia:

Successivamente alla loro realizzazione, gli immobili sono stati oggetto dei seguenti Atti Edilizi: Permesso a Costruire in Sanatoria n.185/2006, Permesso a Costruire in Sanatoria n.809/2008 e Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale n.86 del 2006. Il perito incaricato di redigere la perizia di stima ha segnalato che il Comune di San Miniato non è riuscito a rintracciare i suddetti Titoli Edilizi e, pertanto, non è stato possibile un confronto preciso delle stesse pratiche edilizie con lo stato dei luoghi.

Si segnala, in ogni caso, che a lato del fabbricato mappale 287 sub.13 è presente manufatto di cui non sono stati reperiti titoli edilizi e non risulta accatastato. Ugualmente, a lato del manufatto mappale 287 sub 9 è presente manufatto di cui non sono stati reperiti titoli edilizi e non risulta accatastato. L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della rimozione di detti manufatti. Circa la consistenza e regolarità urbanistica dell'immobile, comunque, si fa

riferimento alla perizia tecnica in atti, redatta dal dott. Mazzanti Maria e 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.

In ogni caso, l'eventuale deposito di ogni domanda di concessione in sanatoria dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dal decreto di trasferimento, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Sicurezza degli impianti e certificazioni: Il tecnico stimatore non ha reperito alcuna certificazione degli impianti. In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Altre informazioni: secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28/03/2019 del Comune di San.Miniato, i terreni ricompresi nel lotto (bene n. 2) ricadono in zona agricola posta in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico ed, in parte, in area soggetta a Vincolo Boschivo.

I fabbricati destinati ad agriturismo, recentemente oggetto di opere di risanamento e ristrutturazione, si presentano in buono stato conservativo.

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

LOTTO n. 1

I beni sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE: Euro **530.400,00** (cinquecentotrentamilaquattrocento/00);

OFFERTA MINIMA: Euro **397.800,00** (qtrecentonovantasettemilaottocento/00);

CAUZIONE: **10% del prezzo offerto;**

AUMENTO MINIMO in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro **10.000,00** (diecimila/00).

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.

- 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.**

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.

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 9 dicembre 2024 presso lo studio del Professionista Delegato**, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00 **previo appuntamento** (tel. **328/9320004**, email faustobaggiani@hotmail.com , Pec faustobaggiani@pec.odecpisa.it)

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa**. Nessuna indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta consegnata al Professionista Delegato e quest'ultimo provvederà all'identificazione del depositante ed alle annotazioni di cui al comma 4 dell'art 571 c.p.c. all'esterno della stessa.

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 minorenne, 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 intestato a "Proc. Esec. N. 115/21 – Dott. Fausto Baggiani" di importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). 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;

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.

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 a “TRIBUNALE DI PISA PROCEDURA ESECUTIVA

N.115/2021” Iban “IT89 L063 7024 8000 0001 0003 521”, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico dovrà riportare nella causale:

- l’indicazione “versamento cauzione”
- l’indicazione della procedura (“Proc. Esecutiva n. 115/2021 R.G.E.)
- l’indicazione del numero del lotto per il quale si vuole presentare l’offerta

Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l’importo versato sul 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 lavorativi 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 (Tribunale di Pisa);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (**115/2021**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (dott. Fausto Baggiani);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**10/12/2024 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 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e

per ricevere le comunicazioni previste;

- 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

Saranno considerate inefficaci:

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

MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 10 dicembre 2024 alle ore 9:30, presso la sede dell'Ordine dei Dott. Comm. di Pisa, 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 ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. 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 trasmetterà 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., 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 dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

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.

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 Pisa (PI), Via San Francesco n. 37, Pec faustobaggiani@pec.odcecpisa.it) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

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 faustobaggiani@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

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.astegjudiziarie.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 (115/2021), e compilando i campi richiesti.

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 eventuali planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.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 e Bakeca.it - Gruppo eBay;

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 03.09.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Fausto Baggiani