

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.171/2022 (n.6 Lotti)

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN MODALITA'

SINCRONA MISTA

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato: Dott. Luca Turbati

BENI OGGETTO DI VENDITA (N.2 LOTTI)					
LOTTO 2					
Bene n.2 – Bene n.3 – Bene n.4					
Ubicazione:	Comune di Pisa (Pi) – Via Fonda 8				
Descrizione sintetica Bene n.2	Appartamento				
Descrizione sintetica Bene n.3	Magazzino				
Descrizione sintetica Bene n.4	Cantina				
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota: 1/1			
Disponibilità del bene:	L'immobile risulta occupato da un debitore esecutato				
Valore di perizia:	€ 169.000,00	Perizia del:	03.06.2023	CTU:	Ing. D'Elia Annalisa
Prezzo base:	€ 114.920,00	Offerta minima:	€ 86.190,00		
Cauzione minima:	pari ad almeno il 10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 2.000,00		
LOTTO 6					
Bene n.8 – Bene n.9 - Bene n.10 – Bene n.11 - Bene n.12					
Ubicazione:	Comune di San Giuliano Terme (Pi)– Via di Cardeta 10				
Descrizione sintetica Bene n.8	Ufficio				
Descrizione sintetica Bene n.9	Garage				
Descrizione sintetica Bene n.10	Posto auto				
Descrizione sintetica Bene n.11	Magazzino				

Descrizione sintetica Bene n.12	Magazzino				
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota:1/1			
Disponibilità del bene:	Il Bene n.8, il Bene n.9 ed il Bene n.10, il Bene n.11 ed il Bene n.12 risultano occupati da terzi senza titolo.				
Valore di perizia:	€ 132.000,00	Perizia del:	03.06.2023	CTU:	Ing. D'Elia Annalisa
Prezzo base:	€ 89.760,00	Offerta minima:	€ 67.320,00		
Cauzione minima:	pari ad almeno il 10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 2.000,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
Professionista Delegato:	Dott. Luca Turbati con Studio in Cascina, Viale Comaschi n.59, tel.347/4258404, e-mail: luca.turbati@tin.it PEC: luca.turbati@pec.odcecpisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, sito internet, www.ivgpisa.com .				
Visite 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 (171/2022) e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	<u><i>vendita sincrona mista</i></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 per tutti i Lotti:	09/12/2024	Ore 13.00			
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara per 2° Lotto	10/12/2024	Ore 10.15	2° Lotto		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara per 6° Lotto	10/12/2024	Ore 11.00	6° Lotto		

Il Dott. Turbati Luca su delega alle operazioni di vendita del G.E. Dott. Marco Zinna del 25.07.2023 notificata in data 09.08.2023 a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n.171/2022 R.E. come integrata dalle circolari del Giudice dell'Esecuzione del 02.02.2022 e del 21.07.2022, **poichè i Lotti n.1, n.3, n.4 e n.5 sono stati già oggetto di aggiudicazione nelle prime n.2 aste,**

avvisa

- che la scadenza della presentazione delle offerte di acquisto sia in modalità analogico cartacea che in modalità telematica è fissata per la data del 09.12.2024 alle ore 13.00;
- che alle ore 10.15 e seguenti del 10.12.2024 in relazione al Lotto n.2 e alle ore 11.00 e seguenti del 10.12.2024 in relazione al Lotto n.6 procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista del

diritto di proprietà 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 10.12.2024 alle ore 10.15 in relazione al Lotto n.2 e alle ore 11.00 in relazione al Lotto n.6 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili posta in Pisa in 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 30.11.2024 (10 giorni prima della data dell'asta).

Si comunica inoltre che questo avviso rappresenta l'unico annuncio autorizzato per la vendita.

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 dell'immobile: per un maggiore ed approfondito dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa del 03.06.2023 che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto 2)

DESCRIZIONE: Il Lotto n.2 è composto dalla proprietà per 1/1 del Bene n.2 (appartamento), del Bene n.3 (magazzino) e del Bene n.4 (cantina) tutti ubicati in Pisa in Via Fonda n.8 ed è attualmente di proprietà di un esecutato.

Bene n.2

Il Bene n.2 (appartamento) è costituito dalla piena proprietà per 1/1 di un'unità immobiliare costituita da civile abitazione costituente porzione terra-tetto di un più ampio fabbricato, di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pisa, frazione Riglione, in Via Fonda n.8.

L'immobile, a cui si accede dalla predetta via e successiva corte comune ad altre unità immobiliari, presenta al piano terra: soggiorno con angolo cottura, ripostiglio sottoscala e wc; al primo piano, a cui si accede dalla scala interna, vi sono disimpegno e una camera; al secondo piano, collegato sempre da scala interna, disimpegno, una camera e un bagno.

La superficie netta e lorda dell'abitazione è pari rispettivamente a 89,60 mq e 105,10 mq.

L'edificio risulta ubicato nella frazione di Riglione, in una zona raggiungibile con mezzi privati e pubblici, a breve distanza dai principali servizi e a circa 5 Km dal centro di Pisa.

Alla data del sopralluogo e in linea con quanto specificato nella Relazione di Ricognizione del Custode I.V.G. Srl di Pisa depositata in data 08.08.2023, il Bene n.2 (appartamento) appariva in normale stato di manutenzione ad esclusione di alcune tracce di umidità sulle pareti al piano terra.

Bene n.3

Il Bene n.3 (magazzino) è costituito dalla piena proprietà di un locale ad uso magazzino costituente porzione di un più ampio fabbricato, di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pisa, frazione Riglione, in Via Fonda n.8.

L'immobile, a cui si accede dalla predetta via e successiva corte comune ad altre unità immobiliari, è posto al piano terra ed è costituito da un unico locale, adiacente al bene n.4 del presente lotto.

La superficie netta e lorda del magazzino è pari rispettivamente a 18,80 mq e 22,10 mq.

L'edificio di cui il bene costituisce porzione risulta ubicato nella frazione di Riglione, in una zona raggiungibile con mezzi privati e pubblici, a breve distanza dai principali servizi e a circa 5 Km dal centro di Pisa.

Alla data del sopralluogo il Bene n.3 (magazzino), in linea con quanto specificato nella Relazione di Ricognizione del Custode I.V.G. Srl di Pisa depositata in data 08.08.2023, appariva in mediocre stato di manutenzione con diffuse tracce di umidità su tutte le pareti.

Bene n.4

Il Bene n.4 (cantina) è costituito dalla piena proprietà di una cantina costituente porzione di un più ampio fabbricato, di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pisa, frazione di Riglione, in Via Fonda n.8.

Al bene, ubicato al piano terra, si accede dalla predetta via e successiva corte comune ad altre unità immobiliari; l'ingresso è posto tra quello dei beni n.2 e n.3.

La superficie netta e lorda della cantina è pari rispettivamente a 11,10 mq e 12,50 mq. mentre quella del tino è pari rispettivamente a 4,10 mq e 4,90 mq.

L'edificio di cui l'unità immobiliare costituisce porzione risulta ubicato nella frazione di Riglione, in una zona raggiungibile con mezzi privati e pubblici, a breve distanza dai principali servizi e a circa 5 Km dal centro di Pisa.

Alla data del sopralluogo ed in linea con quanto specificato nella Relazione di Ricognizione del Custode I.V.G. Srl di Pisa depositata in data 08.08.2023, il Bene n.4 (cantina) appariva in condizioni di sufficiente manutenzione.

Tutti i Beni sopra descritti (Bene n.2, Bene n.3 e Bene n.4) non sono comodamente divisibili in natura.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

(Bene n.2)

Il Bene n.2 (appartamento) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 49, Particella 406, Subalterno 9, Zona Censuaria 1, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 104 mq, Rendita Catastale Euro 626,20, Piano Terra, Primo e Secondo.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part.12226 del 03.08.2022, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'unità immobiliare.

Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale.

(Bene n.3)

Il Bene n.3 (magazzino) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 49, Particella 406, Subalterno 10, Zona Censuaria 1, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 18 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita Catastale Euro 57,64, Piano Terra.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part.12226 del 03.08.2022, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'unità immobiliare.

Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo differisce da quello rappresentato nella planimetria catastale per il rialzamento del piano di calpestio della porzione Ovest e per la realizzazione di uno scalino che consente di superare il dislivello creato.

Per le modeste difformità rilevate l'acquirente potrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando un Docfa a variazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio.

(Bene n.4)

Il Bene n.4 (cantina) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 49, Particella 406, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita Catastale Euro 48,03, Piano Terra.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part.12226 del 03.08.2022 differiscono da quelli indicati nella visura catastale dell'unità immobiliare per l'indirizzo del bene. Nel dettaglio:

- nota di trascrizione n. part. 12226 del 03.08.2022: C.F. di Pisa nel F.49 mapp.406 sub 1 - C/2, via Fonda n.8;
- visura catastale: C.F. di Pisa nel F.49 mapp.406 sub 1 - C/2, via Maggiore di Oratoio.

Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale.

In relazione al Bene n.2, al Bene n.3 ed al Bene n.4 si specifica infine che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

PROVENIENZA DEL BENE: Come specificato nella perizia del C.T.U. D'Elia Annalisa del 03.06.2023 il Bene n.2 (appartamento) del Lotto n.2 è pervenuto all'esecutato in quota di proprietà per 1/1 da **** Omissis **** come da atto di compravendita immobiliare rogato da Notaio Gabri Lia di Pisa in data 10.10.2002 avente N. di Rep. 4427 e N. Raccolta 2284 trascritto in data 11.10.2002 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa - al Reg. Gen. N.19781 e al Reg. Part. N.13417.

Come specificato nella perizia del C.T.U. D'Elia Annalisa del 03.06.2023 il Bene n.3 (magazzino) del Lotto n.2 è pervenuto all'esecutato **** Omissis **** in quota di proprietà per 1/1 da **** Omissis **** e **** Omissis **** , ciascuno per la quota di proprietà per ½, come da atto di compravendita immobiliare rogato da Notaio Gabri Lia di Pisa in data 28.03.2012 avente Repertorio N.10757 e Raccolta N.6674 trascritto in data 04.04.2012 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa - al Reg. Gen. N. 5405 e al Reg. Part. N.3889.

Come specificato nella perizia del C.T.U. D'Elia Annalisa del 03.06.2023 il Bene n.4 (cantina) del Lotto n.2 è pervenuto all'esecutato in quota di proprietà per 1/1 da **** Omissis **** come da atto di compravendita immobiliare rogato da Notaio Gabri Lia di Pisa in data 28.10.2003 avente Repertorio N. 5105 e Raccolta N.2692 trascritto in data 29.10.2003 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa - al Reg. Gen. N. 21813 e al Reg. Part. N.14359.

Per il resto si rimanda a quanto esemplificato nella perizia del 03.06.2023 del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa

specificando che le certificazioni ipotecarie in atti sono state tutte aggiornate tramite successivi depositi in cancelleria effettuati fino alla data del 07.06.2023.

CONFINI:

Bene n.2

Il Bene n.2 (appartamento) confina con corte comune, con unità immobiliare censita dalla particella 406 Subalterno 1 porzione del presente lotto, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

Bene n.3

Il Bene n.3 (magazzino) confina con corte comune, con unità immobiliare censita dalla particella 406 Subalterno 1 porzione del presente lotto, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

Bene n.4

Il Bene n.4 (cantina) confina con proprietà **** Omissis ****, con unità immobiliari censite dalla particella 406 subalterni 9 e 10 porzioni del presente lotto, con proprietà **** Omissis ****, con corte comune, salvo se altri.

PATTI:

Bene n.2

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 10.10.2002 Rep. n.4427) è precisato che *"la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto e ne assicura la libertà da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, pesi ed oneri di natura reale in genere, fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per i vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio, da leggi e piani regolatori comunali...."*.

Bene n.3

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28.03.2012 Rep. n.10757) è evidenziato che *"trattasi di un locale di sgombero nelle immediate adiacenze dell'abitazione sita in Pisa via Fonda n.8, già di proprietà dell'acquirente, distinta al C.F. nel F.49 mapp.406 sub 9 e da esso acquistata con atto ai miei rogiti n.4427/2284 rep., registrato a Pisa il 11/10/02 al n.42 serie 1T, trascritto a Pisa l'11/10/02 al n.13417 reg. part., da considerarsi pertanto pertinenziale a detta abitazione"*. Pertanto tale unità immobiliare è da ritenersi pertinenza del bene n.2 del presente avviso.

Bene n.4

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28/10/2003 Rep. n.5105) è evidenziato che *"il presente atto ha per oggetto una porzione di fabbricato destinata a pertinenza dell'abitazione acquistata da **** Omissis**** con atto del 10/10/02 reg. a Pisa l'11/10/02 al n.42 serie 1T"*. Pertanto tale unità immobiliare è da ritenersi pertinenza del bene n.2 del presente avviso.

Come specificato nella perizia della C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa del 03.06.2023 in relazione a tutti i Beni sopradescritti (Bene n.2, Bene n.3 e Bene n.4) l'analisi delle certificazioni ipotecarie in atti e dei documenti

acquisiti non evidenzia la presenza di convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

PARTI COMUNI:

Bene n.2

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 10.10.2002 Rep. n.4427) è precisato che è compresa nella vendita *"la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali la corte comune distinta con il mapp.405 del F.49 che consente l'accesso ai beni in oggetto da via Fonda"*.

Bene n.3

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28.03.2012 Rep. n.10757) è precisato che è compresa nella vendita *"la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni del maggior edificio per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali la citata corte comune (C.F. F. 49 mapp.405)"*.

Bene n.4

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28.10.2003 Rep. n.5105) è precisato che è compresa nella vendita *"la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali la corte comune distinta nel C.F. nel F.49 mapp.405"*.

Per tutti i Beni sopra specificati costituiti dal Bene n.2 (appartamento), dal Bene n.3 (magazzino) e dal Bene n.4 (cantina) è compresa, inoltre, la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.

SERVITU', CENSI, LIVELLI, USI CIVICI:

Bene n.2

L'analisi della certificazione ipotecaria in atti e dei documenti acquisiti non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 10.10.2002 Rep. n.4427) è precisato che:

- *"l'immobile in oggetto si vende e si acquista nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ... con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non, allo stesso relativi";*

- *"la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto e ne assicura la libertà da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, pesi ed oneri di natura reale in genere, fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per i vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio, da leggi e piani regolatori comunali ..."*.

Bene n.3

L'analisi della certificazione ipotecaria in atti e dei documenti acquisiti non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28.03.2012 Rep. n.10757) è precisato che:

- *"l'immobile oggetto di contratto si vende e si acquista nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ... con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non, allo stesso relativi";*

- *"la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto e ne assicura la libertà da ipoteche, privilegi fiscali, diritti di prelazione, livelli, vincoli di sorta, diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e la piena disponibilità, il tutto fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi e per i vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio, da leggi e piani regolatori comunali".*

Bene n.4

L'analisi della certificazione ipotecaria in atti e dei documenti acquisiti non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28.10.2003 Rep. n.5105) è precisato che:

- *"l'immobile oggetto di contratto si vende e si acquista nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ... con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non, allo stesso relativi";*

- *"la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto e ne assicura la libertà da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, da privilegi e vincoli di sorta e da pesi ed oneri di natura reale in genere, fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per i vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio e per quelli nascenti da leggi e da piani regolatori comunali".*

STATO DI OCCUPAZIONE: Il Bene n.2 (appartamento), il Bene n.3 (magazzino) ed il Bene n.4 (cantina), come specificato nella perizia del 03.06.2023 del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa e come risulta dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario IVG Srl di Pisa ex art.560 c.p.c. depositata in data 08.08.2023, risultano tutti occupati dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA: Come specificato nella perizia del 03.06.2023 del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa il Bene n.2 (appartamento), il Bene n.3 (magazzino) ed il Bene n.4 (cantina), per il vigente R.U del Comune di Pisa ricadono in "Ambiti della qualificazione – Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c)", disciplinati dagli articoli 1.2.2 - 1.2.2.4 delle NTA del R.U.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Bene n.2

Come specificato nella perizia del 03.06.2023 del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa i controlli effettuati hanno consentito di accertare che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967. Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo nell'unità immobiliare corrisponde a quello rappresentato negli elaborati grafici di progetto allegati alla variante di fine lavori n.41 del 09.01.2002 alla DIA n.1547 del 11.05.2000.

Sono state reperite le dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti elettrico, montaggio prese e quadro e per montaggio caldaia e relativa tubazione zincata.

Non risulta reperibile l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare in oggetto.

Bene n.3

I controlli effettuati hanno consentito di accertare che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967.

Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quello rappresentato negli elaborati grafici allegati alla variante n.41 del 09.01.2002, ad esclusione della traslazione dello scalino interno per superare il dislivello fra i due piani di calpestio dall'estremità N-E a quella S-O.

L'acquirente potrà provvedere in merito con la presentazione di una CILA in sanatoria come più diffusamente specificato nella perizia del 03.06.2023 del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa.

Non risulta reperibile la dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico presente. Il suddetto impianto appariva vetusto e non funzionante.

L'unità immobiliare censita al Catasto come magazzino e priva di impianto termico, non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Bene n.4

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967. Per il bene in esame non sono reperibili pratiche edilizie.

Non risultano reperibili le dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti presenti (elettrico e idrico). L'unità immobiliare censita al Catasto come magazzino e priva di impianto termico non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per maggiori dettagli in relazione al Bene n.2, al Bene n.3 e al Bene n.4 si veda quanto specificato nella perizia del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa del 03.06.2023.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: Come specificato nella perizia della C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa del 03.06.2023, oltre a quanto esposto, non risultano a carico delle unità immobiliari caratterizzate dal Bene n.2 (appartamento), dal Bene n.3 (magazzino) e dal Bene n.4 (cantina) vincoli od oneri di carattere condominiale.

Lotto 6)

Il Lotto n.6 è composto dalla proprietà per 1/1 del Bene n.8 (ufficio), del Bene n.9 (garage), del Bene n.10 (posto auto), del Bene n.11 (magazzino) e del Bene n.12 (magazzino) tutti ubicati in San Giuliano Terme (Pi) Pisa in Via di Cardeta n.10 ed è attualmente di proprietà degli esecutati **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 1/4.

DESCRIZIONE:

Bene n.8

Piena proprietà di un fabbricato monopiano ad uso ufficio ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10 e composto da un ampio vano e bagno.

Ad esso si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11. La superficie netta e lorda dell'ufficio è pari rispettivamente a 59,00 mq e a 69,30 mq. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare appariva in normale stato di manutenzione.

Bene n.9

Piena proprietà di un corpo di fabbrica monopiano ad uso garage ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. Detto garage, costituito da un unico vano, è interposto tra la porzione adibita a ufficio (bene n.8 - lotto 6) ed il posto auto scoperto (bene n.10 – lotto 6).

Ad esso si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11. La superficie netta e lorda del garage è pari rispettivamente a 13,90 mq e a 17,59 mq. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare appariva in normale stato di manutenzione.

Bene n.10

Piena proprietà di un posto auto scoperto ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. A detto posto auto, contiguo al garage (bene n.9 - lotto 6), si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11. La superficie netta e lorda del posto auto scoperto è pari a 25,00 mq.

Le condizioni della pavimentazione sono simili a quelle dell'adiacente resede comune e non vi sono problemi per parcheggiare le auto.

Bene n.11

Piena proprietà di un magazzino, porzione ovest di un fabbricato monopiano ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. Detta unità immobiliare, contigua ad altra unità immobiliare interessata dalla procedura (bene n.12 – lotto 6), è costituita da un magazzino, un ripostiglio e un bagno e ad essa si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11, mediante due ingressi sul fronte Est.

La superficie netta e lorda del magazzino è pari rispettivamente a 39,80 mq e a 44,70 mq mentre la superficie netta e lorda del ripostiglio e del w.c. è pari rispettivamente a 11,90 mq e a 13,90 mq.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare appariva in sufficiente stato di manutenzione.

Bene n.12

Piena proprietà di un magazzino, porzione ovest di un fabbricato monopiano ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10.

Detta unità immobiliare, interposta tra il fabbricato civile costituente il bene n.7 (lotto 5) ed il magazzino costituente il bene n.11 (lotto 6), è composta da un magazzino e da un piccolo locale mensa, oltre ad una tettoia metallica prospiciente il lato est dell'edificio. All'unità immobiliare si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11.

La superficie netta e lorda del magazzino è pari rispettivamente a 27,80 mq e a 31,90 mq mentre la superficie netta e lorda della tettoia è pari rispettivamente a 81,70 mq e a 81,80 mq.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare appariva in normale stato di manutenzione; sono state però rilevate tracce di umidità sulla parete ovest del vano mensa.

Tutti i Beni (Bene n.8, Bene n.9, Bene n.10 Bene n.11 e Bene n.12) risultano ubicati in località Madonna dell'Acqua, in una zona periferica, facilmente raggiungibili con mezzi privati, a breve distanza (circa 5 Km) da Pontasserchio e da Pisa e non sono comodamente divisibili in natura.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

(Bene n.8)

L'ufficio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 51, Particella 62, Subalterno 12, Categoria A10, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 69 mq, Rendita Catastale Euro 1.550,92, Piano Terra.

(Bene n.9)

Il garage risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 51, Particella 62, Subalterno 13, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita Catastale Euro 47,00, Piano Terra.

(Bene n.10)

Il posto auto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 51, Particella 62, Subalterno 14, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 25 mq, Superficie Catastale 25 mq, Rendita Catastale Euro 65,85, Piano Terra.

(Bene n.11)

Il magazzino risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 51, Particella 62, Subalterno 3, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 60 mq, Superficie Catastale 59 mq, Rendita Catastale Euro 173,53, Piano Terra.

(Bene n.12)

Il magazzino risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 51, Particella 62, Subalterno 6, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 41 mq, Rendita Catastale Euro 78,09, Piano Terra.

In relazione a tutti i Beni (Bene n.8, Bene n.9, Bene n.10 Bene n.11 e Bene n.12) si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali e che i dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'unità immobiliare.

In relazione a tutti i Beni (Bene n.8, Bene n.9, Bene n.10 Bene n.11 e Bene n.12) si precisa inoltre che non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento il resede censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 51 mappale 62 subalterno 11 come bene comune non censibile ai subalterni 3-6-9-12-13-14-15-16, privo di intestazione catastale.

In relazione ai Beni n.8. n.9 e n.10 lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale.

In relazione al Bene n.11 lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, ad eccezione di una differenza nelle altezze del ripostiglio e del bagno (h =2,10 m anziché h =1,97 m).

In relazione al Bene n.12 lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per una maggior estensione della porzione N-O della tettoia.

PRECISAZIONI:

Il compendio immobiliare costituente i lotti che vanno dal n.3 al n.6 insiste sul terreno ubicato nel Comune di San Giuliano Terme e censito al C.T. nel Foglio 51 dal mappale 62.

Per la gestione unitaria dei suddetti beni e dell'adiacente capannone (mappale 500 subalterno 6) non interessato dalla procedura esecutiva, allo stato attuale è possibile rilevare che:

- i resedi censiti al C.F. dai mapp.62 subalterni 11 e 10 di fatto non risultano delimitati dall'adiacente piazzale di pertinenza del capannone di proprietà **** Omissis **** (mappale 500 subalterno 6); pertanto gli acquirenti dovranno provvedere in merito.

-il confine tra il fabbricato costituito dalle u.i. censite dai mapp.62 subalterni 12 e 13 (lotto 6) e il citato piazzale (mappale 500 subalterno 6) di proprietà **** Omissis **** è posto in corrispondenza del filo esterno della parete Est del suddetto edificio; tuttavia con c.e. n.371/1994 per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione del garage (subalterni 12 e 13) è stata autorizzata sulla parete Est l'apertura di un vano porta e di tre finestre sul confine, in quanto anche il terreno adiacente era di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****. In tal modo sono state costituite delle servitù di fatto (di passaggio e di veduta).

PROVENIENZA DEL BENE:

Come anche specificato nella perizia del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa del 03.06.2023 in relazione al Lotto n.3 non presente in questo avviso in quanto già oggetto di aggiudicazione, tutti i Beni del Lotto n.6 (Bene n.8, Bene n.9, Bene n.10, Bene n.11 e Bene n.12) sono pervenuti all'esecutato **** Omissis **** per la quota di $\frac{1}{2}$ da **** Omissis **** come da atto amministrativo di successione dell'Ufficio del Registro di Pisa del 24.11.1990 Reg. n.26 Volume 614 e trascritto in data 29.12.1990 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa - al Reg. Gen. N.18223 e al Reg. Part. N.12327 e da ulteriore atto amministrativo di successione dell'Ufficio del Registro di Pisa del 22.11.1996 avente N. Reg. n.85 Volume n.681 e trascritto in data 15.11.2007 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa - al Reg. Gen. N.26998 e al Reg. Part. N.15973.

Come anche specificato nella perizia del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa del 03.06.2023 in relazione al Lotto n.3, non presente in questo avviso in quanto già oggetto di aggiudicazione, tutti i Beni del Lotto n.6 (Bene n.8, Bene n.9, Bene n.10, Bene n.11 e Bene n.12) sono pervenuti agli esecutati **** Omissis **** ed **** Omissis **** per la quota di $\frac{1}{4}$ cadauno (e quindi complessivamente per $\frac{1}{2}$) da **** Omissis **** come da atto amministrativo di successione dell'Ufficio del Registro di Pisa del 08.04.2013 avente Volume n.9990 Reg.n.686 e trascritto in data 01.07.2013 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa - al Reg. Gen. N.9735 e al Reg. Part. N.6739.

Per il resto si rimanda a quanto esemplificato nella perizia del 03.06.2023 del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa specificando che le certificazioni ipotecarie in atti sono state tutte aggiornate tramite successivi depositi in cancelleria effettuati fino alla data del 07.06.2023.

CONFINI:

Bene n.8

Il Bene n.8 (ufficio) confina con resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11 su due lati, con unità immobiliare censita dal mappale 62 subalterno 13 costituente porzione del presente lotto e con unità immobiliare censita dal mappale 500, salvo se altri.

Bene n.9

Il Bene n.9 (garage) confina con resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11, con unità immobiliari censite dal mappale 62 subalterni 12 e 14 costituente porzione del presente lotto e con unità immobiliare censita dal mappale 500, salvo se altri.

Bene n.10

Il Bene n.10 (posto auto) confina con resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11 su due lati, con unità immobiliare censita dal mappale 62 subalterno 13 costituente porzione del presente lotto e con unità immobiliare censita dal mappale 500, salvo se altri.

Bene n.11

Il Bene n.11 (magazzino) confina con resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11, con unità immobiliare censita dal mappale 62 subalterno 6 costituente porzione del presente lotto e con resede censito dal mappale 62 subalterno 10 comune ai lotti n.3 e n.4, salvo se altri.

Bene n.12

Il Bene n.12 (magazzino) confina con resede comune censito dal mappale 62 subalterno 11 su due lati, con unità immobiliare censita dal mappale 62 subalterno 3 costituente porzione del presente lotto e con unità immobiliare censita dal mappale 62 subalterno 16 costituente il lotto n.5, salvo se altri.

PARTI COMUNI: In relazione a tutti i Beni (Bene n.8, Bene n.9, Bene n.10, Bene n.11 e dal Bene n.12) si specifica che il resede circostante il fabbricato, censito dal mappale 62 subalterno 11 come bene comune non censibile è comune alle unità censite dai subalterni 3,6,9,12,13,14,15 e 16 della particella 62 costituite dai Lotti che vanno dal n.3 al n.6.

Sempre in relazione a tutti i Beni (Bene n.8, Bene n.9, Bene n.10, Bene n.11 e dal Bene n.12) è compresa, inoltre, la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il Lotto n.6 come riveniente dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario IVG Srl di Pisa ex art.560 c.p.c. depositata in data 08.08.2023 risulta occupato da terzi non aventi titolo.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come specificato nella perizia del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa del 03.06.2023 a proposito del Lotto 3, per il vigente POC del Comune di San Giuliano Terme il compendio immobiliare interessato dalla procedura esecutiva è ubicato all'interno dell'UTOE n.20 – Cardeta e l'intero lotto edificato (C.T. F.51 mapp.62) ricade in zona B1 “zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale”.

In tali zone, disciplinate dall'art.19 delle NTA del POC, “*sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica; non sono ammesse nuove costruzioni, salvo diversa previsione contenuta nelle singole schede norma e previste all'interno dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica individuati dall'Amministrazione Comunale.... Omissis....*”

REGOLARITA' EDILIZIA: Il C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa nella perizia del 03.06.2023 precisa che: per i fabbricati in oggetto, in origine agricoli, non è stato possibile risalire alla data della loro costruzione, in quanto

dai documenti acquisiti e dalle ricerche effettuate non sono emersi elementi utili in merito. Si evidenzia solo la presenza nella tavola allegata alla concessione edilizia n.451/91 di uno stato autorizzato con licenza edilizia del 12.07.1978; il riferimento alla suddetta licenza risulta però privo del numero identificativo della pratica e le ricerche effettuate sui registri cartacei non consentivano di reperire tale pratica negli archivi comunali. Alla luce di quanto esposto, un giudizio di conformità dei beni può essere limitato solo alle pratiche reperite ed enumerate nella perizia del 03.06.2023 dell'Ing. D'Elia Annalisa.

Inoltre il C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa nella perizia del 03.06.2023 precisa:

- mappale 62 subalterni 12-13-14 (Bene n.8, Bene n.9 e Bene n.10):

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde sostanzialmente a quello rappresentato nel grafico dello stato di progetto allegato alla SCIA n.823/2014. Si evidenzia solo che alla data del sopralluogo il garage (subalterno 13) risultava utilizzato come ufficio (analogamente ai vani contigui regolarmente autorizzati), pertanto dovrà essere ripristinata la sua destinazione autorizzata (garage).

- Mappale 62 subalterni 3-6 (Bene n.11 e Bene n.12):

Lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quello rappresentato nei grafici dello stato di progetto allegati alla DIA n.728/96 e alla concessione edilizia in sanatoria n.451/91 (per la porzione non interessata dai lavori disciplinati dalla suddetta D.I.A.), ad eccezione delle maggiori dimensioni della tettoia (di circa 9,50 mq, dovuta alla maggior estensione della porzione adiacente al subalterno 3). Trattandosi di edifici in zona B1 (che viene considerata zona satura ed è quindi priva di indici) la maggiore superficie della tettoia non può essere sanata. Pertanto, l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino della superficie autorizzata ($S = 81,75$ mq). Si veda concessione edilizia a sanatoria n.451/91.

Per i beni in oggetto (Bene.n.8, Bene n.9, Bene n.10, Bene n.11 e Bene n.12), non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti né l'Attestato di Prestazione energetica.

Per maggiori dettagli in relazione al Bene n.8, al Bene n.9, al Bene n.10, al Bene n.11 e al Bene n.12 si veda quanto specificato nella perizia del C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa del 03.06.2023.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: Come specificato nella perizia della C.T.U. Ing. D'Elia Annalisa del 03.06.2023, oltre a quanto già esposto, non risultano, a carico delle unità immobiliari caratterizzate dal Bene n.8, Bene n.9, Bene n.10, Bene n.11 e Bene n.12, vincoli od oneri di carattere condominiale.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

L'aggiudicatario, in relazione a ciascun lotto della procedura in oggetto, assumerà in ogni caso a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

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

L'immobile, caratterizzato dalla presenza di **2 rimanenti lotti (Lotto n.2 e Lotto n.6) e costituito dal Bene**

dal Bene n.2, dal Bene n.3 e dal Bene n.4 per il Lotto n.2 e dal Bene n.8, dal Bene n.9, dal Bene n.10, dal Bene n.11 e dal Bene n.12 per il Lotto n.6, è posto in vendita senza incanto in modalità sincrona mista alle seguenti condizioni:

Lotto 2) – Bene n.2, Bene n.3 e Bene n.4

- prezzo base di Euro Centoquattordicimilanovecentoventi/00 (Euro 114.920,00);
- offerta minima Euro Ottantaseimilacentonovanta/00 (Euro 86.190,00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro Duemila/00 (Euro 2.000,00).

Lotto 6) – Bene n.8, Bene n.9, Bene n.10, Bene n.11 e Bene n.12

- prezzo base di Euro Ottantanovemilasettecentosessanta/00 (Euro 89.760,00);
- offerta minima Euro Sessantasettemilatrecentoventi/00 (Euro 67.320,00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro Duemila/00 (Euro 2.000,00).

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 legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 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 n.47 del 28.02.1985 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 ed ai riferimenti contenuti nella Legge Regionale

65/2014 e ss.mm.ii purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).

- L'immobile   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 i soggetti eseguiti **non sono titolari di partita iva.**
- Gli **oneri fiscali** (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, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e dei relativi bolli che sono a carico della procedura. Si informa che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la met  del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della propriet  e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalit  di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potr  essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **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.**
- **L'offerta presentata   irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potr  procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalit  analogica-cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalit  telematica).

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto,   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 dovr  essere sottoscritta da chi ne esercita la potest , la tutela o la curatela, e dovr  essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

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

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto *analogico-cartaceo* ovvero con *modalit  telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Presentazione in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto **suddivise per ciascun Lotto** (Lotto n.2 e/o Lotto n.6) 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, **improrogabilmente entro le ore 13.00 del giorno 09 dicembre 2024 presso lo studio del Professionista Delegato posto in Viale Comaschi n.59 a Cascina (Pi) nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00** e comunque **previo appuntamento** (tel.347/4258404, email: luca.turbati@tin.it, PEC: luca.turbati@pec.odcecpisa.it).

Le offerte suddivise per ciascun Lotto (Lotto n.2 e/o Lotto n.6) 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 del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, **da presentarsi per ciascun Lotto**, 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 qualora lo stesso sia inferiore ai novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. Lo stesso termine di pagamento non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione.
- **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, per ogni singolo lotto, dovrà essere allegato:

- 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 “Procedura Esecutiva N.171/2022 - Tribunale di Pisa”** che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta). 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, nella stessa busta contenente l'offerta, per ogni singolo lotto, dovranno essere allegati:

- 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:
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
 - copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio certificato del registro delle imprese e/o statuto vigente con relative autorizzazioni necessarie per statuto o legge) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 **per ogni singolo Lotto (Lotto n.2 e/o Lotto n.6)** 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**.

A tale proposito si precisa che sussiste 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 anche dal suo procuratore legale 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 **per ogni singolo lotto per il quale ha presentato l’offerta, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la filiale di Cascina della Banca di Pescia e Cascina – Credito Cooperativo - **intestato a “Procedura Esecutiva N. 171/2022 - Tribunale di Pisa” avente IBAN “IT 91 D 08358 70951 000000777726”**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, **da farsi con riferimento ad ogni singolo e specifico Lotto** ed avente causale **“Procedura Esecutiva N.171/2022 R.E. versamento cauzione Lotto n.”**, 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 Euro 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 in modalità telematica, **in relazione a ciascun lotto per il quale l'offerente intende partecipare, dovrà essere compilata in tutti i campi previsti** e 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 comma 2 del D.M. n.32 del 26.02.2015.

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 o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Pisa);
- il numero di ruolo generale della procedura e l'anno (171/2022);
- il numero o altro dato identificativo del Lotto (Lotto n.2 e/o Lotto n.6.);
- l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita (Dott. Turbati Luca);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (10.12.2024 ore 10.15 per il Lotto n.2, 10.12.2024 ore 11.00 per il Lotto n.6);
- 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 prezzo e degli oneri accessori qualora lo stesso sia inferiore ai novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. Lo stesso termine di pagamento non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. (L'indicazione di un termine di versamento inferiore ai 90 giorni verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta a parità di 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 a parità di 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 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;
- 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);
- 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, fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali e copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio certificato del registro delle imprese e/o statuto vigente con relative autorizzazioni necessarie per statuto o legge) 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato nel presente avviso. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario;
- mancato funzionamento non programmato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 10 dicembre 2024 alle ore 10.15 in relazione al Lotto n.2 e alle ore 11.00 in relazione al Lotto n.6 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili posta in Pisa in Piazza Vittorio Emanuele II n.2. alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo 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 su supporto analogico, in relazione ad ogni singolo lotto, 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 dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta, in relazione ad ogni singolo lotto, 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, 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 dinnanzi al delegato.

Offerte inefficaci

In relazione **ad ogni singolo lotto** saranno considerate inefficaci:

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

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste, **in relazione a ciascun Lotto**, 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 procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà, ai sensi della disposizione di cui all'art.572 c.p.c., salvo istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c., direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza chiedendogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta. Il professionista delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore procedente esprima parere favorevole sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di più offerte valide il Professionista Delegato 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 quindi non inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso 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 l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata. 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 informando 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 all'aggiudicatario quanto prima. 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.

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo 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 Viale Comaschi n.59 a Cascina (Pi), PEC: luca.turbati@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 10 giorni dall'aggiudicazione e comunque quanto prima, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo luca.turbati@pec.odcecpisa.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, www.astetelematiche.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 sottoscritto professionista delegato e/o dal Custode

Giudiziario 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 (171/2022) e compilando i campi richiesti.

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

Custode Giudiziario

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode Giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.81, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet: www.ivgpisa.com.

Per prenotare le visite presso l'immobile è possibile inoltre utilizzare la seguente mail: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell'immobile

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario 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 alla 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 internet Casa.it e Idealista.it tramite il servizio "Rete Aste Real Estate";
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it, www.reteaste.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Cascina, 27.09.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Luca Turbati