

# TRIBUNALE DI PISA

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.195/2021

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA LOTTO UNICO

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Marco Zinna

**Professionista delegato:** Dott. Luca Turbati

BENI OGGETTO DI VENDITA (LOTTO UNICO)					
<b>BENE n.1</b>					
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Crespina Lorenzana (Pi) – Via Piano della Tora 11/13				
<b>Descrizione sintetica:</b>	Villetta				
<b>Diritto ceduto:</b>	Proprietà	<i>Quota:</i>	1/1		
<b>Disponibilità del bene:</b>	L'immobile risulta occupato dai n.2 esecutati				
<b>BENE n.2</b>					
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Crespina Lorenzana (Pi) – Via Piano della Tora snc				
<b>Descrizione sintetica:</b>	Terreno				
<b>Diritto ceduto:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1		
<b>Disponibilità del bene:</b>	L'immobile risulta occupato dai n.2 esecutati				
QUADRO SINTETICO RELATIVO AL LOTTO UNICO					
<b>Valore di perizia:</b>	€ 475.000,00	<b>Perizia del:</b>	25.11.2022	<b>CTU:</b>	Geom. Danilo Palumbo
<b>Prezzo base:</b>	€ 242.250,00	<b>Offerta minima:</b>	€ 181.687,50		
<b>Cauzione minima:</b>	pari almeno al 10% del prezzo offerto	<b>Rilancio minimo</b>	€ 5.000,00		
INFORMAZIONI CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO					
<b>Professionista Delegato:</b>	Dott. Luca Turbati con Studio in Cascina, Viale Comaschi n.59, tel.347/4258404, e-mail: luca.turbati@tin.it    PEC: <a href="mailto:luca.turbati@pec.odcecpisa.it">luca.turbati@pec.odcecpisa.it</a>				
<b>Custode:</b>	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.81, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet, <a href="http://www.ivgpisa.com">www.ivgpisa.com</a> .				

<b>Visite immobile:</b>	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 <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (195/2021) e compilando i campi richiesti.			
<b>Modalità di vendita:</b>	<u><i>vendita asincrona telematica</i></u>			
<b>Gestore della vendita telematica:</b>	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (Li), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>			
<b>Termine presentazione offerte:</b>	<b>12/12/2024</b>	<b>Ore 13.00</b>	<b>Lotto Unico</b>	
<b>Inizio in merito alla deliberazione sulle offerte presentate ed eventuale gara:</b>	<b>13/12/2024</b>	<b>Ore 11.00</b>	<b>Lotto Unico</b>	
<b>Fine della gara:</b>	<b>18/12/2024</b>	<b>Ore 17.00</b>	<b>Lotto Unico</b>	

Il Dott. Turbati Luca con Ordinanza di delega alle operazioni di vendita del Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Zinna del 24.03.2023 notificata in data 30.03.2024 a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n.195/2021 R.G.E., ed, essendo andati deserti i primi n.3 tentativi di vendita, con ulteriore **Ordinanza del 03.08.2024 notificata in data 12.08.2024**

avvisa

- che il termine di presentazione delle offerte previsto per la partecipazione all'asta senza incanto in modalità di vendita telematica asincrona è previsto per la data di giovedì 12 dicembre 2024 ore 13.00;
- che a partire dal giorno venerdì 13 dicembre 2024 alle ore 11.00 e seguenti in relazione al Lotto Unico inizierà a procedere alla vendita senza incanto in modalità telematica asincrona in relazione al diritto di proprietà per 1/1 del Bene n.1 e del Bene n.2 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.

**In tale data, a partire dalle ore 11.00 di venerdì 13 dicembre 2024 alle ore 11.00, il sottoscritto procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, in presenza di tali presupposti, all'avvio della gara in modalità telematica asincrona.**

**In presenza di offerte valide ed efficaci il termine della gara di vendita senza incanto in modalità telematica asincrona è fissato per il giorno mercoledì 18 dicembre 2024 alle ore 17.00.**

Il sottoscritto stabilisce il proprio Studio, posto in Viale Comaschi n.59 in Cascina (Pi), il luogo ove, con modalità esclusivamente telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita.

**Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da parte di un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte da lui presentate.**

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto per il giorno 03.12.2024 (10 giorni prima della data del 13.12.2024 fissata per l'inizio di asta).

**Si comunica inoltre che questo avviso riguarda una vendita giudiziaria e che lo stesso rappresenta l'unico annuncio autorizzato per tale 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 sottoscritto Professionista Delegato.

### **Beni oggetto di vendita**

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 depositata in cancelleria telematica in pari data che costituisce parte integrante del presente avviso.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il Lotto Unico in oggetto è formato dai seguenti n.2 beni come sotto rappresentati:

##### **Bene n.1 (Villetta)**

Trattasi di un fabbricato unifamiliare di forma irregolare, elevato parte di uno e parte di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato; collegati tra loro mediante una scala interna circolare in muratura. L'abitazione si compone al piano terra-rialzato da ingresso in disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, tinello, ripostiglio, disimpegno notte, quattro camere e due bagni oltre a due ampie terrazze, in parte coperte, poste a sud ed ovest dell'immobile; al piano primo da tre locali mansardati ed un bagno; al piano seminterrato da sei locali ad uso sgombero/ripostiglio, un locale tecnico, un bagno e due ampi garage aventi accesso direttamente dal resede disposto sui quattro lati della villetta ed annesso in proprietà esclusiva ad essa.

L'accesso alla suddetta unità avviene dapprima da Via Piano della Tora e poi tramite resede esclusivo, più precisamente ai civici n.11 e n.13.

Il quartiere è posto ai margini dell'abitato di Lorenzana in zona periferica ad esso (circa 700 m in linea d'aria); sono comunque presenti nelle vicinanze servizi di prima necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

La superficie convenzionale complessiva è pari a 496,67 mq come meglio specificato nella perizia del Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

##### **Bene n.2 (Terreno)**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, semi incolto ed in parte utilizzato ad orto per auto consumo. L'accesso a detto terreno avviene direttamente da Via Piano della Tora e poi tramite il resede esclusivo di cui al Bene n.1.

La superficie convenzionale complessiva è pari a 650,00 mq.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **STATO CONSERVATIVO DEL BENE:**

##### **Bene n.1 (Villetta)**

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo piuttosto soddisfacente, vista e considerata l'epoca della sua costruzione (anni '70), almeno per quanto riguarda le sue finiture interne; gli impianti sono da considerarsi vetusti e necessitano di manutenzione straordinaria volta al ripristino e all'adeguamento normativo degli stessi, finanche al loro completo rifacimento. Si precisa che alcuni locali posti al piano seminterrato non risultano rifiniti, ovvero mancano i pavimenti, gli intonaci e gli impianti (in n.2 locali), invero trattasi di semplici "vuoti d'aria/scannafossi"; inoltre alcuni di detti locali al piano seminterrato sono risultati essere non in buone condizioni da un punto di vista manutentivo con pavimenti vetusti ed intonaci con evidenti efflorescenze e distacchi dovuti ad umidità da risalita e infiltrazioni di acqua meteorica. I locali sono sufficientemente aerati e bene illuminati, godono di rifiniture contemporanee in discreto stato manutentivo, sono molto ampi e ben distribuiti; l'esposizione degli stessi è da considerarsi molto buona in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi poco soddisfacenti, le facciate necessitano di interventi di manutenzione straordinaria mediante rispettivamente il ripristino dell'intonaco laddove ammalorato, il ripristino del calcestruzzo in corrispondenza delle gronde esterne del fabbricato, la tinteggiatura del medesimo, la manutenzione degli infissi esterni e la manutenzione straordinaria della copertura che in alcuni punti presenta infiltrazioni di acqua meteorica.

##### **Bene n.2 (Terreno)**

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in sito pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, semi incolto ed in parte utilizzato ad orto per auto consumo. Su detto terreno insiste una piscina di dimensioni pari a circa 4,50m x 10,00 m, profonda circa 1,40 m, realizzata prevalentemente fuori terra in pannelli di acciaio rivestiti da telo in pvc con passerelle in legno perimetrali alla piscina oltre 2,00 m ed un manufatto ad uso ricovero attrezzi avente una struttura in legno di superficie pari a circa 14 mq.

Si precisa che dette strutture sono risultate essere illegittime.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:**

##### **Bene n.1 (Villetta)**

L'unità immobiliare (Bene n.1) si eleva parte di uno e parte di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, risulta libera su quattro lati e gode di una buona esposizione rispetto ai punti cardinali, l'altezza interna è variabile e quella prevalente risulta essere pari a 3,00 m circa per il piano rialzato e 2,45-2,75 m circa per il piano seminterrato; la stessa è costituita da una struttura portante in mattoni pieni a due teste (per quanto rilevabile visivamente) e sulla base di quanto è stato possibile accertare, quest'ultima risulta essere in buono stato conservativo. Le strutture orizzontali dell'immobile sono in parte in latero-cemento, con finitura ad intonaco civile per le superfici in vista ed in parte in travi e travicelli di legno con sovrastante assito anch'esso in legno (per quanto rilevabile visivamente); la copertura, avente tipologia a capanna, è costituita da un manto in tegole del tipo marsigliesi in calcestruzzo alleggerito o similare. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès porcellanato e/o klinker per alcuni locali della zona giorno al piano rialzato e per quelli posti al piano seminterrato; in parquet con relativi battiscopa

per i restanti locali della zona giorno e per quelli della zona notte, posti al piano rialzato, nonché per i locali presenti al piano primo; le stesse risultano essere in buono stato conservativo. Nei locali bagni e cucina vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico in buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane anch'esse in legno; il tutto necessita di opere di manutenzione volte alla riqualificazione degli infissi ed all'integrazione di alcune parti mancanti di essi; gli infissi interni sono in legno, quest'ultimi in buono stato conservativo. La scala che collega i vari piani è di tipo circolare con struttura in cemento armato e gradini rifiniti in legno. I gradini in esterno di accesso all'unità, nonché le soglie ed i davanzali della medesima, sono in pietra serena o similare, le pavimentazioni esterne in klinker e/o pietra, il tutto in un sufficiente stato conservativo.

L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da caldaia e termosifoni, ma alla data della visita del perito tale impianto non era attivo e quindi non è stato possibile verificare se ancora funzionante.

Gli ambienti sono riscaldati mediante stufe a pallet e la produzione di acqua calda avviene mediante una piccola caldaia posta all'interno del vano tecnico al piano seminterrato (non in funzione), nonché mediante due boiler elettrici collegati ad un pannello solare, ubicato a terra, sul resede dell'abitazione e a sud di essa; infine è presente nel locale tecnico al piano seminterrato una caldaia a GPL non funzionante mentre la cucina è alimentata con bombole di GPL.

Gli impianti sopra citati sono stati modificati nel tempo e non rispondono alla normativa vigente di riferimento, sono privi della relativa certificazione e pertanto sono necessari interventi di manutenzione volti al ripristino e all'adeguamento degli stessi, finanche al loro completo rifacimento.

Inoltre si precisa che non è presente gas metano ma GPL; l'impianto di smaltimento delle acque reflue prevede l'immissione degli scarichi in fosse settiche realizzate in epoca della costruzione dell'edificio e quindi non più a norma; inoltre non è stato possibile verificare se vi è diretto allaccio alla fognatura pubblica, come risulterebbe, invero, dalla documentazione prodotta all'epoca della costruzione. Nel corso delle operazioni effettuate al bene oggetto di procedura si è riscontrata altresì, all'interno di uno dei locali presenti al piano seminterrato, la presenza di n.2 cisterne di dimensioni pari a circa 90x90x100 cm, probabilmente in eternit, attualmente dismesse ed una ex cisterna di gasolio presente nel resede esclusivo dell'abitazione e ad est di quest'ultima, anch'essa (per quanto è stato possibile verificare) non più in funzione. E' presente in sito, un pozzo presumibilmente a sterro, per il quale non è stato possibile accertare la regolare denuncia dello stesso agli Enti competenti. L'abitazione gode di ampi spazi a verde circostanti la medesima, per una superficie pari a circa 1.500,00 mq come dedotti nominalmente da visura.

### **Bene n.2 (Terreno)**

Si rimanda a quanto specificato al punto “STATO CONSERVATIVO DEL BENE”.

### **PROVENIENZA DEL BENE:**

Il Bene n.1 (Villetta) e il Bene n.2 (Terreno) sono pervenuti in proprietà per 1/1 per la quota di ½ ciascuno ai n.2 eseguiti in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita stipulato dal Notaio Cocchini Roberta di Livorno in data 31.03.2006 avente Repertorio N.72692 e Raccolta N.5251 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno - Ufficio Provinciale del Territorio di Livorno dell'Agenzia

delle Entrate - in data 01.04.2006 al Reg. Gen. N.8069 e Reg. Part. 4537 da parte della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in relazione al Bene n.1 (Villetta) e dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni in relazione al Bene n.2 (Terreno).

Il resto per titoli anteriori al ventennio.

In relazione al Bene n.1 (Villetta) ed al Bene n.2 (Terreno) nella Relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 si attesta che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione risulta variata e che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:**

##### **Bene n.1 (Villetta)**

Il Bene n.1 (Villetta) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana (Pi) al Foglio 9, Particella 574, Categoria A/1, Classe U, Consistenza 23,5 Vani, Superficie Catastale 644 mq, Rendita Catastale Euro 3.276,92 Piano T – 1 – 2.

In relazione a tale bene non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base di quanto specificato nella perizia del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022, sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si attesta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati, fatta eccezione per quanto successivamente qui di seguito precisato.

La planimetria catastale, infatti, seppur coerente con quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, non è risultata conforme alla vigente normativa catastale, anche in riferimento all'art.19 comma 14 del D.L. n.78 del 31.05.2010 convertito in Legge n.122 del 30.07.2010, in quanto:

- nella stessa consistenza dell'abitazione sono presenti i locali garage del piano seminterrato. Tale risultanza non è conforme alla corretta attribuzione della categoria e classe per tali locali; pertanto è necessario lo scorporo dei medesimi dall'attuale planimetria catastale dell'abitazione;
- nella planimetria non è rappresentato il resede circostante l'abitazione e pertanto la consistenza del medesimo è esclusa da quella attuale; sarà necessario introdurre la consistenza del resede rappresentandolo nella nuova planimetria catastale.

Inoltre nel corso delle operazioni peritali effettuate al bene, sono emerse delle difformità edilizie rispetto al titolo originario, anche in ordine all'utilizzazione legittima di alcuni locali posti al piano seminterrato dell'abitazione, che allo stato attuale risultano già accatastati e quindi presenti nella planimetria catastale in atti.

Le risultanze di cui sopra concludono nella necessità di aggiornare la planimetria catastale attuale, affinché:

- possano essere scorporati dalla medesima i locali ad uso garage, attribuendo ad essi una corretta categoria e classe catastale con attribuzione di nuovi subalterni e relative rendite catastali;
- possa essere introdotta nella planimetria dell'abitazione la consistenza del resede esclusivo;
- possano essere correttamente rappresentati nella planimetria catastale tutti i locali del piano seminterrato che risulteranno legittimati a seguito dell'ottenimento di specifica sanatoria edilizia.

Considerato quanto sopra, risulta evidente, che l'opportunità di correggere la planimetria catastale è correlata all'esito della sanatoria edilizia che determinerà l'esatta consistenza delle unità catastali e ne consentirà l'esatta rappresentazione planimetrica; pertanto, visto quanto sopra, il perito ha ritenuto di non dover operare nessuna variazione catastale.

#### **Bene n.2 (Terreno)**

Il Bene n.2 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana (Pi) al Foglio 9, Particella 682, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie are 6,50 mq, Reddito domenicale Euro 3,36, Reddito agrario Euro 1,68.

In relazione a tale bene non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base di quanto specificato nella perizia del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022, non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura catastale (seminativo arborato) e quella effettivamente presente sul posto (semi-incolto); inoltre è presente su detto terreno una piscina in parte fuori terra che è risultata illegittima, così come un manufatto in struttura leggera uso ricovero attrezzi.

Vi è corrispondenza dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati.

#### **PRECISAZIONI:**

##### **Bene n.1 (Villetta)**

In relazione al Bene n.1 (Villetta) il C.T.U. Geom. Danilo Palumbo nella perizia del 25.11.2022, precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie del resede esclusivo, nonché la verifica dei confini e delle distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati limitrofi;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e s.m.i.;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n°13 e del D.P.G.R. n.41/R del 29/07/2009 e s.m.i., in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come previsto per legge e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Si precisa in particolare che nel corso delle operazioni effettuate al bene oggetto di procedura il perito ha riscontrato all'interno di uno dei locali presenti al piano seminterrato, la presenza di n.2 cisterne di dimensioni pari a circa 90 x 90 x 100 cm, probabilmente in eternit, attualmente dismesse ed una ex cisterna di gasolio presente nel resede esclusivo dell'abitazione e ad est di quest'ultima, anch'essa (per quanto è stato possibile verificare) non più in funzione.

#### **Bene n.2 (Terreno)**

In relazione al Bene n.2 (Terreno) il C.T.U. Geom. Danilo Palumbo nella relazione del 25.11.2022, specifica che nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile individuare con certezza i confini reali tra le particelle, poiché quest'ultimi risultano individuati soltanto parzialmente con recinzioni in ferro e rete a maglia sciolta.

L'esatta posizione delle linee di confine potrà essere quindi determinata a seguito di specifico rilievo strumentale di riconfinamento.

Inoltre si evidenzia altresì che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs.152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

#### **CONFINI:**

##### **Bene n.1 (Villetta)**

Il Bene n.1, in un unico corpo con il resede esclusivo, confina a nord in parte con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con il Bene n.2 della presente procedura, ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad ovest con viabilità pubblica di Via Piano della Tora, salvo se altri.

##### **Bene n.2 (Terreno)**

Il Bene n.2 confina a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con il Bene n.1 della presente procedura e ad ovest in parte con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con il Bene n.1 della presente procedura, salvo se altri.

**SERVITU', CENSI, LIVELLI, USI CIVICI:** In relazione al Bene n.1 (Villetta) e al Bene n.2 (Terreno) come descritto nella perizia del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 si precisa che entrambi i n.2 beni non godono di servitù attive né sono gravati da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.



**PARTI COMUNI:** In relazione al Bene n.1 (Villetta) e al Bene n.2 (Terreno) come descritto nella perizia del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 si precisa che entrambi i n.2 beni non risultano né inseriti in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Come descritto nella perizia del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo 25.11.2022, sia relazione al Bene n.1 (Villetta) che al Bene n.2 (Terreno), al momento delle operazioni peritali effettuate in loco, l'immobile risultava essere occupato dagli esecutari con i propri figli così come confermato dall'indagine effettuata presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) di competenza nonché dal certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di residenza.

Tale stato di occupazione dei 2 beni sopra descritti risulta anche dalla Relazione ex art.560 c.p.c. del Custode Giudiziario IVG Srl di Pisa depositata in cancelleria telematica in data 02.08.2024.

**PATTI:** In relazione al Bene n.1 (Villetta) e al Bene n.2 (Terreno) come descritto nella perizia del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 si precisa che, a seguito di verifica effettuata presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate), non risulta la stipula di contratti di locazione, comodato, leasing, ecc. All'atto delle operazioni peritali effettuate sui 2 beni gli stessi sono risultati essere occupati dagli esecutari.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

In relazione al Bene n.1 (Villetta) e al Bene n.2 (Terreno) come descritto nella perizia del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 si precisa che non sono presenti vincoli od oneri condominiali né si è a conoscenza della presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale. Entrambi i 2 Beni non risultano inseriti in un contesto condominiale.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

**Bene n.1 (Villetta)**

Nella Relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 si precisa che il Bene n.1 (Villetta) ricade all'interno del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana in zona B1 – normate dall'art.33.2.1 delle N.T.A. - Ambiti B - Zone urbane con tessuti consolidati e di completamento.

**Bene n.2 (Terreno)**

Nella Relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 si precisa che il Bene n.2 (Terreno), in ordine al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana ha la seguente destinazione urbanistica, così come peraltro risultante dal C.D.U. rilasciato in data 08.11.2022: - zone B1 residenziali consolidate - normate dall'art.33.2.1 delle N.T.A.

Non risulta inoltre alcun vincolo urbanistico né in relazione al Bene n.1 (Villetta) né al Bene n.2 (Terreno).

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

**Bene n.1 (Villetta)**

Nella Relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 si precisa che l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile di tipo unifamiliare oggetto di procedura, è stato edificato a seguito di Permesso di Costruzione del 15/05/1973 Prat. Ed. 215/1973 rilasciato dal Comune di Lorenzana per la costruzione di un fabbricato per

civile abitazione; successivamente a tale titolo sono stati rilasciati i Permessi di Costruzione del 05.02.1974 e 06.05.1975 in variante al predetto titolo edilizio.

Si precisa che per l'immobile è stato rilasciato regolare Permesso di Abitabilità del 25.11.1975 a seguito di Permesso di Costruzione del 15.05.1973 Prat. Ed. 215/1973 e successive varianti.

Non si sono reperite eventuali autorizzazioni in merito all'allontanamento delle acque reflue del fabbricato se non quanto concesso con il titolo originario, laddove si prevedeva la realizzazione di fosse biologiche a servizio dell'edificio collegate ad un recettore pubblico.

Come specificato nella Relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo si attesta che in relazione al Bene n.1 non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) e non sussistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Sempre come specificato nella Perizia del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 in relazione ai titoli sopra citati si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo eseguito e quanto riportato nei grafici allegati agli stessi titoli edilizi ultima variante come specificate in dettaglio nella Relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 cui si rimanda per gli approfondimenti e le relative valutazioni effettuate.

#### **Bene n.2 (Terreno)**

Nella Relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 si precisa che il Bene n.2 non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile ed inoltre non è stato reperito alcun titolo abilitativo o giustificativo.

Come specificato nella Relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo si attesta che in relazione al Bene n.2 non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) e non sussistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Per una descrizione esaustiva e dettagliata in merito alla regolarità edilizia del Bene n.2 (Terreno) si rimanda a quanto specificato in dettaglio nella Relazione del C.T.U. Geom. Danilo Palumbo del 25.11.2022 per gli approfondimenti e le relative valutazioni effettuate.

#### **Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:**

L'aggiudicatario 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 un lotto unico e costituito da una Villetta (Bene n.1) e da un Terreno (Bene n.2)**, è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di Euro Duecentoquarantaduemiladuecentocinquanta/00 (Euro 242.250,00);**

- offerta minima Euro Centoottantunomilaseicentoottantasette/50 (Euro 181.687,50);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro Cinquemila/00 (Euro 5.000,00).

## B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita asincrona telematica** 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](http://www.astetelematiche.it). Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli offerenti hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il Custode Giudiziario I.V.G. S.r.l. di Pisa tramite il PVP o tramite l'accesso al sito di I.V.G. S.r.l. di Pisa consultando lo stesso professionista delegato ai recapiti inseriti in questo avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode Giudiziario I.V.G. S.r.l. di Pisa e dal sottoscritto delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque ne abbia interesse.
- 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del Decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, **l'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.**
- 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 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni) dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non si potrà procedere alle cancellazioni delle trascrizioni delle trascrizioni dei sequestri disposti dal Giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per le quali la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal

Giudice competente cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi.

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere, a propria cura e spese a mezzo di professionisti di propria fiducia, le visure ipotecarie e catastali.
- Ai sensi dell'art.574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purchè fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni dall'eventuale decadenza.
- 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.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **non è titolare 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 metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e 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 alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle Ordinanze di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**

## C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

### Modalità di presentazione delle offerte telematiche

E' stabilita la **vendita telematica asincrona** ex art.2 1° comma lett. b del D.M. n.32/2015 **con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica**, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del referente della procedura che sarà svolta come indicato nel proseguo.

**Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematica ex artt.12 e 13 D.M. n.32/2015.**

Ai sensi dell'art.571 c.p.c. le offerte in via telematica devono essere presentate unicamente **dall'offerente** (o

da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.** tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia 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 e quindi **entro le ore 13.00 del giorno 12 dicembre 2024** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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.

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

**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.

**Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica**, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire **dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. quale gestore della vendita telematica**, al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni: <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel 050513511.

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 o non comunicati come sopra specificato: 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.

### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta redatta in modalità telematica in relazione all'Unico Lotto per il quale l'offerente intende partecipare,

**dovrà essere compilata in tutti i campi ivi 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 2015;  
se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;  
se l'offerta è formulata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) potrà essere presentata copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Pisa);
- il numero di ruolo generale della procedura e l'anno (195/2021);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto Unico);
- 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 (13.12.2024 ore 11.00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- 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; (sarà possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza, questa, che sarà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione; (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore ai centoventi giorni; circostanza, questa, che sarà presa in considerazione 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 o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente la copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le

comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

#### **Documenti da allegare all'offerta**

- 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, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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 minorenni, 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 del Giudice Tutelare;
- 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 autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata da cui risultino i poteri) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'Assemblea o del Consiglio di Amministrazione; ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art.585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura;

## D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

### Esame delle offerte

**Il giorno venerdì 13 dicembre 2024 alle ore 11.00** presso lo Studio del Professionista Delegato posto in Cascina (Pi) Viale Comaschi n.59 **si procederà all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, **fissato per le ore 11.00 di venerdì 13 dicembre 2024**, provvederà a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

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 aperto presso la filiale di Cascina della Banca di Pescia e Cascina – Credito Cooperativo - intestato a “Procedura Esecutiva N. 195/2021 R.E. - Tribunale di Pisa” avente IBAN “IT 44 G 08358 70951 000000776945”; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/ o di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, avente causale “Procedura Esecutiva N.195/2021 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora, invero, il giorno fissato per l'inizio della 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.

A tale fine si specifica che è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”.



**Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.**

**La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle ordinanze di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**

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 n.447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pago PA – Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul Portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata all'offerta.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il professionista delegato, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell'Ordinanza di Vendita e dalla legge.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene sarà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, **con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara e quindi, in considerazione di quanto sopra specificato, fino alle ore 17.00 di mercoledì 18 dicembre 2024.**

Durante il periodo di gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 minuti (dieci) – c.d. *extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Il professionista delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### **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.

**Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte così presentate.**

### **Modalità di aggiudicazione**

Al momento dell'analisi delle offerte potranno verificarsi le seguenti situazioni:

- a. qualora sia presentata una sola offerta o qualora in seguito della gara fra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà accolta;
- b. qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il sottoscritto Professionista Delegato procederà ad aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore 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 in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;
- c. in caso di presentazione di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., il sottoscritto Professionista Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo in modalità telematica. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara.

In caso di assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.:

- all'esito della gara tra gli offerenti il sottoscritto Professionista Delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente ex art.573, 3° comma, c.p.c. anche se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3° comma 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;  
d. in mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'Ordinanza di delega.

Qualora tutte le offerte presentate si rivelino invalide od inefficaci il sottoscritto professionista delegato provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita.

## **E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

### **Versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario**

**Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al D. Lgs. n. 231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo ex art.585 ultimo comma c.p.c.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la filiale di Cascina della Banca di Pescia e Cascina – Credito Cooperativo - intestato a “Procedura Esecutiva N. 195/2021 R.E. - Tribunale di Pisa” avente IBAN “IT 44 G 08358 70951 000000776945” con indicazione del numero della procedura (R.G.E. 195/2021 Tribunale di Pisa) indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Procedura Esecutiva N. 195/2021 - Tribunale di Pisa”.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al professionista delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.

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.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Professionista Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex art. 1 L.742/1969.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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 ai sensi dell'art.587 c.p.c.

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

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n.646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art.38 D.lgs. n.385/1993 (creditore 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 giorni prima della data di apertura della gara, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

#### **Pagamento del prezzo mediante finanziamento e/o assunzione del debito**

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 120 giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario ai sensi del combinato disposto degli articoli 508 e 585 c.p.c., può concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovrà depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato e chiedere al Delegato ai sensi dell'art.591 bis 3° comma n.10 c.p.c. di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione dell'assunzione del debito con il pagamento delle somme relative alle sole spese di 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](mailto:luca.turbati@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

#### **Decreto di Trasferimento**

Il sottoscritto professionista delegato sarà tenuto alla predisposizione della bozza di decreto di trasferimento e trasmetterlo per la sottoscrizione del Giudice dell'Esecuzione entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento.

## F. ALTRE INFORMAZIONI

### 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it). La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo Studio del Professionista Delegato previo appuntamento;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

### 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 (195/2021) e compilando i campi richiesti.

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

### Custode Giudiziario

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del 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](http://www.ivgpisa.com); [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

Per prenotare le visite presso l'immobile è possibile utilizzare la seguente mail: [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto: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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.tribunale.pisa.it](http://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 e Idealista.it, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate";

**Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Cascina, 02.10.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Luca Turbati