

## Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 174/2020

\*\*\*\*\*

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

**Professionista Delegato:** Dott. Maurizio MASINI

<b>LOTTO UNICO</b>		<b>BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n.1 Appartamento</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1, piano 1-2		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Appartamento - fabbricato civile		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Chianni al Fg. 16, Part. 38, Sub. 12, Categoria A4, Classe 2, consistenza 9 vani, rendita catastale 488,05.	<b>Superficie:</b>	176 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente, nel dettaglio l'unità presenta situazioni manutentive mediocri con presenza di alcune fessurazioni, tant'è che necessita di opere manutentive straordinarie, oltre che di adeguamenti impiantistici.		
<b>Disponibilità del bene:</b>	Sulla scorta del sopralluogo condotto dal Geom. Marco Pagni, l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile all'acquirente. Dalla relazione del Custode I.V.G. il lotto risulta occupato da terzi senza titolo, salvo l'eventuale riconoscimento del diritto di abitazione ex art. 540 c.c..		
		<b>BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n. 2 Magazzino</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Magazzino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Chianni al Fg. 16, Part. 38, Sub. 10, Categoria C2, Classe 1, consistenza 20 mq, rendita catastale 71,27.	<b>Superficie:</b>	30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente, l'unità risulta priva di finiture, impiantistica e manutenzioni recenti.		
<b>Disponibilità del bene:</b>	Sulla scorta del sopralluogo condotto dal Geom. Marco Pagni, l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile all'acquirente. Dalla relazione del Custode I.V.G. il lotto risulta occupato da terzi senza titolo, salvo l'eventuale riconoscimento del diritto di abitazione ex art. 540 c.c..		
		<b>BENI OGGETTO DI VENDITA: bene n. 3 Magazzino</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T		
<b>Descrizione sintetica:</b>	Magazzino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Chianni al Fg. 16, Part. 38, Sub. 11, Categoria C2, Classe 1, consistenza 21 mq, rendita catastale 74,83.	<b>Superficie:</b>	25 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente, l'unità risulta priva di finiture, impiantistica e manutenzioni recenti.				
<b>Disponibilità del bene:</b>	Sulla scorta del sopralluogo condotto dal Geom. Marco Pagni, l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile all'acquirente. Dalla relazione del Custode I.V.G. il lotto risulta occupato da terzi senza titolo, salvo l'eventuale riconoscimento del diritto di abitazione ex art. 540 c.c..				
<b>Valore di perizia:</b>	Euro 122.500,00 (centoventiduemilacinquecento/00)	<b>Perizia del:</b>	20/02/2021	<b>Ctu:</b>	Geom. Marco Pagni
<b>Prezzo base:</b>	Euro 36.000,00 (trentaseimila/00)	<b>Offerta minima:</b>	Euro 27.000,00 (ventisettemila/00)		
<b>Cauzione minima:</b>	10% del prezzo offerto	<b>Rilancio minimo:</b>	Euro 1.000,00 (mille/00)		
<b>Professionista delegato:</b>	Dott. Maurizio Masini, con Studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa n. 2/d, tel 0571-35075, fax 0571-366476, e-mail masini@bmb-associati.com, Pec maurizio.masini@pec.odcecpisa.it				
<b>Custode:</b>	Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, Via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, sito <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a>				
<b>Visita 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 (174/2020) e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.				
<b>Modalità di vendita:</b>	<u>Vendita asincrona telematica</u>				
<b>Gestore della vendita telematica:</b>	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, email <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>	16/01/2025	<b>ore:</b>	13:00		
<b>Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:</b>	17/01/2025	<b>ore:</b>	09:00		

## TRIBUNALE DI PISA

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### SETTIMO ESPERIMENTO

Il Dott. Maurizio Masini, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 2 luglio 2024,

#### AVVISA CHE

presso il proprio studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Via di Ripa, n. 2/D e tramite il portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno 17 gennaio 2025 alle ore 9,00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

#### VENDITA SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

#### A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione degli immobili: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. Marco Pagni del 20/02/2021, che costituisce parte integrante del presente Avviso.

La vendita avrà ad oggetto il **lotto unico** così costituito:

**Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1

**Bene N° 2** – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T

**Bene N° 3** – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T

**LOTTO UNICO** – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1, magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T e magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T.

#### Descrizione

#### **Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

Intera quota del diritto di proprietà di unità immobiliare per civile abitazione, ubicata a Chianni (PI), Piazza della Chiesa n. 1, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Chianni al Fg. 16, Part. 38, Sub. 12, Categoria A4. Trattasi di unità immobiliare abitativa sviluppata fra piano primo e secondo oltre terrazza a piano copertura, con accesso dal civico n° 1 di Piazza della Chiesa e per tramite di ingresso-vano scale comuni.

L'unità si compone al piano primo di ingresso/disimpegno, pranzo con cucinotto, ripostiglio, due camere e bagno; al piano secondo, accessibile da rampa di scale alla quale si ha accesso a sua volta

dalla cucina a piano primo, locale soggiorno con cucinotto, disimpegno che articola a due camere ed un bagno. Tramite ulteriore rampa di scale si accede alla terrazza superiore.

Nello specifico l'immobile, esposto a nord, si compone di strutture verticali in elevazione tipiche di edifici insistenti in vecchi centri storici, ovvero miste di laterizio, pietra, etc. I solai sono di varia natura, con struttura lignea e in latero-cemento. La copertura è a falde in legno, in scarso stato manutentivo e il manto di copertura è costituito da tegole in cotto e non è coibentato. L'intonaco delle pareti esterne si trova in pessimo stato mentre l'intonaco delle pareti interne risulta tinteggiato. L'altezza interna utile è in media di 3,00 metri. I pavimenti interni sono in graniglia e ceramica, relativamente agli infissi esterni e interni le finestre hanno ante al battente in legno con vetri singoli e le porte sono in legno. Le scale sono in muratura. Sono presenti le seguenti tipologie di impianto: impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico e altri impianti; l'impianto elettrico sottotraccia/esterno a 220V e l'impianto idrico appaiono fatiscenti.

Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente, nel dettaglio l'unità presenta situazioni manutentive mediocri con presenza di alcune fessurazioni, tant'è che necessita di opere manutentive straordinarie, oltre che di adeguamenti impiantistici.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### **Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

Intera quota del diritto di proprietà di unità immobiliare ad uso magazzino ubicato a Chianni (PI), Largo Mercatini 2, piano T, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Chianni al Fg. 16, Part. 38, Sub. 10, Categoria C2. Trattasi di unità immobiliare sviluppata ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso al civico n°2 di Largo Mercatini.

L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota realizzazione.

Nello specifico l'immobile, esposto a nord, si compone di strutture verticali in elevazione tipiche di edifici insistenti in vecchi centri storici, ovvero miste di laterizio, pietra, etc. I solai sono di varia natura, con struttura lignea e in latero-cemento. La copertura è a falde in legno, in scarso stato manutentivo e il manto di copertura è costituito da tegole in cotto e non è coibentato. L'intonaco delle pareti esterne si trova in pessimo stato mentre l'intonaco delle pareti interne risulta tinteggiato. L'altezza interna utile è in media di 3,70 metri. I pavimenti interni sono in graniglia e ceramica, relativamente agli infissi esterni e interni le finestre hanno ante al battente in legno con vetri singoli e le porte sono in legno.

Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente, l'unità risulta priva di finiture, impiantistica e manutenzioni recenti.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### **Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

Intera quota del diritto di proprietà di unità immobiliare ad uso magazzino ubicata a Chianni (PI), Piazza della Chiesa 2, piano T, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Chianni al Fg. 16, Part. 38, Sub. 11, Categoria C2. Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso dal civico n°2 di Piazza della Chiesa.

L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota realizzazione.

Nello specifico l'immobile, esposto a nord, si compone di strutture verticali in elevazione tipiche di edifici insistenti in vecchi centri storici, ovvero miste di laterizio, pietra, etc. I solai sono di varia natura, con struttura lignea e in latero-cemento. La copertura è a falde in legno, in scarso stato manutentivo e il manto di copertura è costituito da tegole in cotto e non è coibentato. L'intonaco delle pareti esterne si trova in pessimo stato mentre l'intonaco delle pareti interne risulta tinteggiato. L'altezza interna utile è in media di 3,70 metri. I pavimenti interni sono in graniglia e ceramica, relativamente agli infissi esterni e interni le finestre hanno ante al battente in legno con vetri singoli e le porte sono in legno.

Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente, l'unità risulta priva di finiture, impiantistica e manutenzioni recenti.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### **Rappresentazione Catastale**

#### **Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

Intera quota del diritto di proprietà di unità immobiliare per civile abitazione, ubicata a Chianni (PI), Piazza della Chiesa n. 1, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Chianni al Fg. 16, Part. 38, Sub. 12, Categoria A4. Dal raffronto fra lo stato rilevato in occasione del sopralluogo ispettivo e la rappresentazione della planimetria catastale, il Geom. Marco Pagni non ha riscontrato conformità. Si prevede il costo di € 500,00 per la presentazione di nuova planimetria catastale.

#### **Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

Intera quota del diritto di proprietà di unità immobiliare ad uso magazzino ubicato a Chianni (PI), Largo Mercatini 2, piano T, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Chianni al Fg. 16, Part. 38, Sub. 10, Categoria C2. Il Geom. Marco Pagni, dal raffronto fra lo stato rilevato in occasione del sopralluogo ispettivo e la rappresentazione della planimetria catastale, non ha riscontrato difformità. Considerando la tipologia di vendita sono previsti nella valutazione finale eventuali costi per necessaria presentazione della nuova planimetria in aggiornamento.

#### **Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

Intera quota del diritto di proprietà di unità immobiliare ad uso magazzino ubicata a Chianni (PI), Piazza della Chiesa 2, piano T, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Chianni al Fg. 16, Part. 38, Sub. 11, Categoria C2. Il Geom. Marco Pagni, dal raffronto fra lo stato rilevato in occasione del sopralluogo ispettivo e la rappresentazione della planimetria catastale, non ha riscontrato difformità. Considerando la tipologia di vendita sono previsti nella valutazione finale eventuali costi per necessaria presentazione della nuova planimetria in aggiornamento.

### **Normativa urbanistica**

#### **Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita risulta che l'immobile entro il quale sono ricompresi i beni che formano il compendio in esecuzione sia stato edificato in epoca successiva alla

data del 01/09/1967 ed anche alla data 1942; successivamente, sulla base di quanto emerso da ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianni sono intervenute le seguenti pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.:

- P.E. 50/1978;
- P.E. 17/2014(attività edilizia libera);
- Condonò 32/1986;
- Autorizzazione 45/1994.

**Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita da ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianni risulta che l'immobile entro il quale sono ricompresi i beni che formano il compendio in esecuzione sia stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967 ed anche alla data 1942.

**Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita da ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianni risulta che l'immobile entro il quale sono ricompresi i beni che formano il compendio in esecuzione sia stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967 ed anche alla data 1942.

**Confini**

**Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

L'unità confina con affaccio su Piazza della Chiesa, androne-vano scale comune, altre u.i.u..

**Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

L'unità confina con Largo Mercatini, altra unità (sub. 11) anch'essa in esecuzione, altre u.i.u. in terza proprietà.

**Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

L'unità confina con Piazza della Chiesa, altra unità (sub. 10) anch'essa in esecuzione, altre u.i.u. in terza proprietà.

**Provenienza**

**Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

**Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

**Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

Le tre unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano intestate a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* alla data del 26/09/1989 fino al 10/11/1997 data del decesso di \*\*\*\*\*, e del conseguente passaggio degli immobili in capo a \*\*\*\*\*.

**Servitù**

**Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

Dalla perizia redatta dal Geom. Marco Pagni non si riscontra l'esistenza di servitù, anche se è opportuno comunque rilevare che risulta un passaggio (vano porta con porta chiusa a chiave) di collegamento ad altra unità finitima (angolo nord-ovest al piano primo).

**Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

Dalla perizia redatta dal Geom. Marco Pagni non emerge l'esistenza di servitù.

**Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

Dalla perizia redatta dal Geom. Marco Pagni non emerge l'esistenza di servitù.

**Parti comuni**

**Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

Dalla perizia redatta dal Geom. Marco Pagni non emerge l'esistenza di parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge.

**Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

Dalla perizia redatta dal Geom. Marco Pagni non emerge l'esistenza di parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge.

**Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

Dalla perizia redatta dal Geom. Marco Pagni non emerge l'esistenza di parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge.

**Vincoli od oneri condominiali**

**Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

Il Geom. Marco Pagni evidenzia all'interno della perizia tecnica depositata in cancelleria in data 22/02/2021 che non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

**Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

Il Geom. Marco Pagni evidenzia all'interno della perizia tecnica depositata in cancelleria in data 22/02/2021 che non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

**Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

Il Geom. Marco Pagni evidenzia all'interno della perizia tecnica depositata in cancelleria in data 22/02/2021 che non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

**Occupazione**

**Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

**Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

**Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

Sulla scorta del sopralluogo condotto dal Geom. Marco Pagni, l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile all'acquirente.

Dalla relazione del Custode I.V.G. il lotto risulta occupato da terzi senza titolo, salvo l'eventuale riconoscimento del diritto di abitazione ex art. 540 c.c..

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia:**

**Bene N°1 – Appartamento ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 1**

A seguito degli accertamenti esperiti dal Geom. Marco Pagni è emerso che dal raffronto dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (solo in parte data la rappresentazione di un solo piano) ed anche alla planimetria catastale (altro unico grafico disponibile) emergono difformità di diversa distribuzione interna, ed anche di collocazione di aperture in facciata. In via prudenziale e cautelativa, considerando anche il tipo di vendita, è opportuno prevedere i costi per la regolarizzazione tramite una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per l'ottenimento della relativa attestazione. Per la suddetta pratica il Geom. Marco Pagni ha stimato costi omnicomprensivi (diritti, sanzioni e spese tecniche), per euro 10.000, che ha decurtato dal valore staggito tramite valutazione MCA.

**Bene N° 2 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Largo Mercatini 2, piano T**

Il Geom. Marco Pagni, a seguito del raffronto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione della planimetria catastale, non ha individuato particolari difformità. In via prudenziale e cautelativa, considerando il tipo di vendita e la disponibilità di un unico documento grafico rappresentativo la planimetria, il Geom. Marco Pagni ha ritenuto opportuno prevedere, nella valutazione globale del compendio, costi per la regolarizzazione.

**Bene N° 3 – Magazzino ubicato a Chianni (PI) – Piazza della Chiesa 2, piano T**

A seguito degli accertamenti esperiti dal Geom. Marco Pagni non sono emerse particolari difformità con la planimetria catastale. Nonostante ciò, il Geometra ha ritenuto opportuno prevedere nella valutazione globale del compendio costi per la regolarizzazione tenuto conto del tipo di vendita e della disponibilità di un unico grafico rappresentativo la planimetria catastale.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it)

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

Gli immobili di cui al lotto unico sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 36.000,00 (trentaseimila/00);**
- **offerta minima euro 27.000,00 (ventisettemila/00);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.000,00 (mille/00).**

### **C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

*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.*

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità telematiche ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

**Le offerte di acquisto potranno 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 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, quindi entro il giorno 16 gennaio 2025 ore 13.00**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015 secondo le disposizioni specificate nell'ordinanza di vendita.

**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, (dell'offerente o del suo procuratore legale) ai sensi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00)

in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata al messaggio pec con cui viene trasmessa l'offerta.

**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 Spa 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**

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- i. 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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.  
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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;  
Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.  
Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- ii. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- iii. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- iv. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- v. l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita;
- vi. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- vii. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
- viii. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista Delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine

- non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- ix. 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 Professionista Delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);
  - x. la data, l'orario e il numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
  - xi. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - xii. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - xiii. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
  - xiv. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) 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 di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) 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;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, 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;
- h) 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;
- i) 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.

- j) 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;
- k) 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, le somme dovranno essere versate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente alla procedura.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all' **IBAN IT 92 J 05232 71160 000000022499** , importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 174/2020 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 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. A tal fine 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".

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

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.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **Esame delle offerte**

**Il 17 gennaio 2025 alle ore 9,00 presso lo Studio del Professionista Delegato in Santa Croce sull'Arno (PI) Via di Ripa n. 2/D 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.

#### **Offerte inefficaci**

Saranno considerate inefficaci:

1. le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
2. le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
3. 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.**

#### **Modalità della vendita telematica**

Il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

<p><b>La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 22 gennaio 2025.</b></p>
---

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – 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 comunicato dal soggetto partecipante 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 immediatamente successivo al termine della gara (escluso il sabato).

All'esito della gara 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.

### **Modalità di aggiudicazione**

a) qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, il Professionista Delegato reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione (unitamente al verbale di vendita), intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, 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 Professionista 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 efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., il Professionista Delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). Le offerte giudicate regolari abilitano 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;

d) in caso di mancanza di offerte, il Professionista Delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base;

e) all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;

g) il Professionista Delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei tre 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.

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

#### **TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, 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 per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

- a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (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 al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 174/2020 R.G.E.

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.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Professionista Delegato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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

**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.**

**Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito**, 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. Qualora all'esito della nuova vendita il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata,

risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

### **CREDITORE 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 fondiario a far pervenire al Professionista Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, 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 del prezzo presso il Professionista Delegato con le modalità sopra indicate.

### **Pagamento del prezzo mediante finanziamento**

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

### **Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali**

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Professionista Delegato a mezzo Pec all'indirizzo [maurizio.masini@pec.odcecpisa.it](mailto:maurizio.masini@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

## **B. CONDIZIONI DI VENDITA**

**a)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**b)** la 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;

c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui 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;

e) ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di 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;

f) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;

g) trattandosi di immobile venduto da soggetto privato la vendita è soggetta ad Imposta di Registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

**h) 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;**

i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

j) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

k) ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché 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 trenta giorni dall'eventuale decadenza.

## C. ALTRE INFORMAZIONI

### 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 e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode "Istituto Vendite Giudiziarie" con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email: [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com), sito Internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com); [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com).

### 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.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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 Professionista 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 Professionista 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>

### Pubblicità

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

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) 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.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- c) pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

### Rinvio alle disposizioni di legge

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

Avviso di vendita delega telematica asincrona – P.E. 174/2020 – LOTTO UNICO

Santa Croce sull'Arno (PI), 21/10/2024

Il Professionista Delegato  
*Dott. Maurizio Masini*