

TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 207/2021 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna

Professionista delegato: Dott.ssa Roberta Vaselli

DISPOSIZIONI GENERALI					
Professionista Delegato:	Dott.ssa Roberta Vaselli, con studio in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, Tel. 050/578508, mail robertavaselli@robertavaselli.com - PEC roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it .				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .				
Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (207/2021 R.E.), e compilando i campi richiesti, solo successivamente potrà essere inviata una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com .				
Modalità di vendita:	<i>vendita sincrona mista</i>				
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	29/01/2025	ore	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	30/01/2025	ore	10:00 11:30 15:30	A causa del numero dei beni, si effettuerà la deliberazione progressiva sulle offerte ed eventuale successiva gara, partendo dal Lotto numero 1 sino al Lotto numero 3, agli orari di seguito indicati per ciascuno, rinviando per maggiori informazioni alla sezione dedicata ai singoli Lotti del presente Avviso di Vendita	
LOTTO 1					
BENE 1					
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1				
Descrizione sintetica:	Appartamento di 171,15 mq, con resede esclusivo e porzione di garage seminterrato				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile occupato con titolo non opponibile				
Valore di perizia:	€ 201.000,00	Perizia del: 22/08/2022		Ctu:	Dott. Agr. Maria Mazzanti
Prezzo base:	€ 160.800,00	Offerta minima:	€ 120.600,00		
Cauzione minima:	10% dell'offerta	Rilancio minimo	€ 4.000,00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	30/01/2025	ore	10:00		
LOTTO 2					
BENE 2					
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T				
Descrizione sintetica:	Appartamento di 117,73 mq, con resede esclusivo, centrale termica e porzione di garage seminterrato				

Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile occupato con titolo non opponibile				
Valore di perizia:	€ 137.000,00	Perizia del: 22/08/2022		Ctu:	Dott. Agr. Maria Mazzanti
Prezzo base:	€ 109.600,00	Offerta minima:	€ 82.200,00		
Cauzione minima:	10% dell'offerta	Rilancio minimo	€ 2.000,00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	30/01/2025	ore	11:30		
LOTTO 3					
BENE 3					
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1				
Descrizione sintetica:	Appartamento di 186,75 mq, con resede esclusivo e porzione di garage seminterrato				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile occupato con titolo non opponibile				
Valore di perizia:	€ 220.000,00	Perizia del: 22/08/2022		Ctu:	Dott. Agr. Maria Mazzanti
Prezzo base:	€ 176.000,00	Offerta minima:	€ 132.000,00		
Cauzione minima:	10% dell'offerta	Rilancio minimo	€ 4.000,00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	30/01/2025	ore	15:30		



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO **TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La Dott.ssa Roberta Vaselli, su delega alle operazioni di vendita del G.E. del Tribunale di Pisa del 24.10.2022, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 207/2021 R.G.E. promossa da NEPRIX S.R.L. contro ***OMISSIS***,

avvisa

che **il giorno 30.01.2025 alle ore 10:00 per il Lotto 1, 11:30 per il Lotto 2, 15:30 per il Lotto 3**, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno 30.01.2025 alle ore 09:45 per il Lotto 1, alle 11:15 per il Lotto 2 ed alle 15:15 per il Lotto 3 presso lo studio del Professionista Delegato** sito in Pisa (PI), Piazza San Francesco n. 1.

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto **per il giorno 20.01.2025** (10 giorni prima della data dell'asta).

A CAUSA DEL NUMERO DEI BENI, SI EFFETTUERÀ LA DELIBERAZIONE PROGRESSIVA SULLE OFFERTE ED EVENTUALE SUCCESSIVA GARA, PARTENDO DAL LOTTO N. 1 SINO AL LOTTO N. 3, AGLI ORARI INDICATI PER CIASCUNO, RINVIANDO PER MAGGIORI INFORMAZIONI ALLA SEZIONE DEDICATA AI SINGOLI LOTTI DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex. art 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato.

SOMMARIO

DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA	3
SOMMARIO	4
<i>Lotto 1</i>	5
<i>Lotto 2</i>	9
<i>Lotto 3</i>	12
A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	17
B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA	18
C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	20
C.1 - Presentazione in modalità cartacea.....	20
C.2 - Presentazione in modalità telematica	23
D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA	27
E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE	30
F. ALTRE INFORMAZIONI	32

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione della Dott.ssa Agr. Maria Mazzanti, che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto 1

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: 30.01.2025 ore 10.00

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

DESCRIZIONE DEL BENE: Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna. L'appartamento si sviluppa su due livelli sul lato nord-est del fabbricato, avente accesso da camminamento esclusivo che corre lungo tutto il prospetto nord del fabbricato fino al cancello di ingresso da via Donizetti. È composto al piano terra da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scala a una rampa di accesso al piano superiore; al piano primo da: disimpegno notte, tre camere di cui due con balcone ed un bagno. Il tutto oltre a resede esclusivo di pertinenza prospiciente il lato est e da garage posto al piano seminterrato composto da unico vano, con rampa di scale di accesso all'appartamento stesso.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1203	2		A2	2	Vani 6	138 mq	805,67 €	T-1	
	13	1203	4		C6	2	38	40 mq	206,07 €	S1	

Il CTU ha rilevato che la planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- diversa distribuzione dei locali al piano primo;
- mancata indicazione del piano sottotetto.

Inoltre, la planimetria indica un identificativo catastale errato: F. 13 part. 747 sub 2 anziché F. 13 part. 1203 sub 2.

Il CTU ha, inoltre, precisato che la planimetria catastale dell'autorimessa corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- il vano autorimessa che comprende anche l'intercapedine indicata nel progetto;

- l'altezza risulta ml. 2,30 circa anziché 2,20, in quanto l'unità risulta al grezzo e non ultimata.

La planimetria indica un identificativo catastale errato: F.13 part. 747 sub 4 anziché F. 13 part. 1203 sub 4.

L'autorimessa è corredata dalla rampa di accesso comune da via Donizetti, identificata con il sub. 11 della particella 1203. Il CTU fa presente che attualmente il locale tecnico al piano s1, da assegnare al lotto 2, risulta identificato catastalmente dalla part. 1203 sub. 10, quale BCNC; risulta quindi necessaria una variazione catastale prima degli eventuali decreti di aggiudicazione.

CONFINI.

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

L'appartamento in oggetto confina a sud ed est con sub. 3 e sub. 8 della particella 1203 della medesima proprietà ***omissis***, a nord con la particella 1051, ad ovest con via Donizetti, s.s.a..

PROVENIENZE VENTENNALI.

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Si riporta di seguito la tabella elaborata dal CTU nella Perizia, a seguito delle indagini espletate:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1997 al 09/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	17/06/1997		31002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/06/1997		4645
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Angelo	09/10/2007	35904	8011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/10/2007		11690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO.

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Le unità immobiliari sono inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo, con tutte le servitù

conseguenti, in particolare per "destinazione del padre di famiglia". Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO.

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Al momento del sopralluogo del CTU, l'unità immobiliare si presentava in normale stato conservativo.

OCCUPAZIONE.

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1.

L'immobile risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura esecutiva. L'unità in oggetto risulta concessa in locazione al sig. ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***omissis*** con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Territoriale di Pontedera, in data 23/02/2017 al n.688 serie T. Tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dall'01/08/2016 al 31/07/2020 rinnovabile per ulteriori anni 4, con importo del canone pari ad €2.640,00/annui. **L'IVG di Pisa, Custode giudiziario, ha provveduto ad inviare formale disdetta del suddetto contratto alla prima scadenza che, quindi, risulta non rinnovato.**

NORMATIVA URBANISTICA.

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Il CTU rileva che, da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco, a seguito di specifica richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie: la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto con pertinenze ed accessori, è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n. 53/1998 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 13.03.1998 (P.Ed.n.119/1997).

REGOLARITÀ EDILIZIA.

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Per il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in oggetto ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria n. 2007/065 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 10/10/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si segnala che il CTU ha rilevato le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio sopra descritto:

- diversa disposizione dei locali al piano primo;
- presenza, al piano primo, di scala interna di collegamento con il vano sottotetto;
- utilizzo del vano sottotetto con altezza in colmo di ml. 2,00 circa, non indicato nella pratica di sanatoria;
- la porzione di garage collegato con l'appartamento tramite scala interna (rappresentato dal sub. 4) risulta non separato dal garage limitrofo (sub. 5) e più ampio in quanto non separato dall'intercapedine che era prevista nel progetto;
- Il gazebo al piano S1 risulta di maggiore dimensione rispetto a quella autorizzata.

Si fa presente che sarà necessario rilevare completamente tutte le difformità.

L'eventuale aggiudicatario si dovrà fare carico delle misurazioni e verifica totale di quanto in oggetto e della eventuale sanatoria urbanistico/edilizia, il cui esito sarà comunque sottoposto a parere degli uffici competenti; il costo presunto delle sanzioni necessarie alla eventuale regolarizzazione sarà di circa €2.000,00 oltre agli onorari tecnici necessari.

Si segnala infine che si dovrà verificare se gli impianti devono essere adeguati con tutti i sistemi di sicurezza necessari ad oggi per legge e dotare di certificazioni di conformità/di adeguamento, che non è stato possibile reperire.

Non è stata reperita la Certificazione di Abitabilità; non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica. **L'eventuale aggiudicatario si farà carico di tutti gli adempimenti suddetti e/o di quelli che si renderanno necessari.**

PARTI COMUNI.

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Le unità in oggetto fanno parte di un complesso edilizio con tutte le parti comuni originatesi fin dalla realizzazione del complesso stesso, anche per "destinazione del padre di famiglia".

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.

BENE N° 1 – Appartamento ubicato in Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, compreso quella in oggetto, essendo state costruite in unico complesso edilizio, sono sottoposte ai vincoli condominiali derivati da tale tipologia edilizia, fra cui il cancello automatico carrabile e la rampa di accesso alle autorimesse. Si segnala che le unità immobiliari sono allacciate ad unico contatore di fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. **L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della posa dei relativi contatori separati e di tutte le eventuali prescrizioni e/o richieste dei futuri gestori.**

Lotto 2

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: 30.01.2025 ore 11.30

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

DESCRIZIONE DEL BENE: Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo di pertinenza prospiciente il loggiato, centrale termica e porzione di garage seminterrato composto da unico vano, con rampa di accesso all'appartamento con scala di accesso interna. Si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da loggiato, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno notte, ripostiglio, camera e bagno.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1203	8		A2	2	Vani 4	82 mq	537,12 €	T	
	13	1203	10*		P		4,86	5 mq		S1	
	13	1203	9		C6	2	30	38 mq	162,68 €	S1	

Il CTU ha rilevato che la planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- diversa distribuzione dei locali al piano primo;
- mancata indicazione del piano sottotetto.

Inoltre, la planimetria indica un identificativo catastale errato: F. 13 part. 747 sub 8 anziché F. 13 part. 1203 sub 8.

Il CTU ha, inoltre, precisato che la planimetria catastale dell'autorimessa corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- il vano autorimessa che comprende anche l'intercapedine indicata nel progetto; si rende necessario aggiornare la planimetria successivamente alla sanatoria.
- la planimetria indica un identificativo catastale errato: F. 13 part. 747 sub 9 anziché F. 13 part. 1203 sub 9.

L'autorimessa è corredata dalla rampa di accesso comune da via Donizetti, identificata con il sub. 11 della particella 1203. Il CTU fa presente che attualmente il locale tecnico al piano S1, ad uso esclusivo dell'appartamento in oggetto, risulta identificato catastalmente dalla particella 1203 sub. 10, quale

BCNC; risulta quindi necessaria una variazione catastale prima degli eventuali decreti di aggiudicazione.

CONFINI.

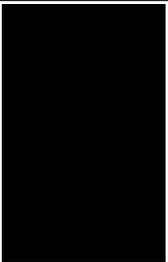
BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

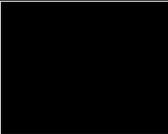
L'appartamento in oggetto confina ad ovest con via Donizetti, ad est con sub. 3 della particella 1203 ed a nord con sub. 2 della particella 1203 della medesima proprietà ***omissis***, s.s.a..

PROVENIENZE VENTENNALI.

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Si riporta di seguito la tabella elaborata dal CTU nella Perizia, a seguito delle indagini espletate:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1997 al 09/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	17/06/1997		31002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/06/1997		4645
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 09/10/2007 al 22/10/2021		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Angelo	09/10/2007	35904	8011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/10/2007		11690
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO.

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Le unità immobiliari sono inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo, con tutte le servitù conseguenti, in particolare per "destinazione del padre di famiglia". Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO.

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Al momento del sopralluogo del CTU, l'unità immobiliare si presentava in normale stato conservativo.

OCCUPAZIONE.

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

L'immobile risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura esecutiva. L'unità in oggetto risulta concessa in locazione alla sig.ra ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***omissis*** con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Territoriale di Pontedera, in data 23/02/2017 al n.687 serie T. Tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dall'01/08/2016 al 31/07/2020 rinnovabile per ulteriori anni 4, con importo del canone pari ad €2.160,00/annui. **L'IVG di Pisa, Custode giudiziario, ha provveduto ad inviare formale disdetta del suddetto contratto alla prima scadenza che, quindi, risulta non rinnovato.**

NORMATIVA URBANISTICA.

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Il CTU rileva che, da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco, a seguito di specifica richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie: la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto con pertinenze ed accessori, è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n. 53/1998 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 13.03.1998 (P.Ed.n.119/1997).

REGOLARITÀ EDILIZIA.

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Per il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in oggetto ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria n. 2007/065 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 10/10/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si segnala che il CTU ha rilevato le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio sopra descritto:

- il bagno di servizio risulta adibito a ripostiglio;
- il garage collegato con l'appartamento tramite scala interna (rappresentato dal sub. 9) risulta dotato di rifiniture ad uso taverna e ripostigli, inoltre risulta più ampio in quanto non

separato dall'intercapedine che era prevista nel progetto.

Si fa presente che sarà necessario rilevare completamente tutte le difformità.

L'eventuale aggiudicatario si dovrà fare carico delle misurazioni e verifica totale di quanto in oggetto e della eventuale sanatoria urbanistico/edilizia, il cui esito sarà comunque sottoposto a parere degli uffici competenti; il costo presunto delle sanzioni necessarie alla eventuale regolarizzazione sarà di circa €.2.000,00 oltre agli onorari tecnici necessari.

Si segnala infine che si dovrà verificare se gli impianti devono essere adeguati con tutti i sistemi di sicurezza necessari ad oggi per legge e dotare di certificazioni di conformità/di adeguamento, che non è stato possibile reperire. Non è stata reperita la Certificazione di Abitabilità; non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica.

L'eventuale aggiudicatario si farà carico di tutti gli adempimenti suddetti e/o di quelli che si renderanno necessari.

PARTI COMUNI.

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Le unità in oggetto fanno parte di un complesso edilizio con tutte le parti comuni originatesi fin dalla realizzazione del complesso stesso, anche per "destinazione del padre di famiglia".

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.

BENE N° 2 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, compreso quella in oggetto, essendo state costruite in unico complesso edilizio, sono sottoposte ai vincoli condominiali derivati da tale tipologia edilizia, fra cui il cancello automatico carrabile e la rampa di accesso alle autorimesse. Si segnala che le unità immobiliari sono allacciate ad unico contatore di fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. **L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della posa dei relativi contatori separati e di tutte le eventuali prescrizioni e/o richieste dei futuri gestori.**

Lotto 3

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: 30.01.2025 ore 15.30

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

DESCRIZIONE DEL BENE: Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/D. Si sviluppa su due livelli sul lato sud-est del

fabbricato, composto da: al piano terra ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scala a una rampa di accesso al piano superiore, oltre a resede esclusivo di pertinenza prospiciente il lato ovest direttamente accessibile da via Donizetti; al piano primo da: disimpegno notte, tre camere di cui due con balcone ed un bagno. È corredato da garage al piano seminterrato, composto da unico vano, con rampa di scale di accesso all'appartamento.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1203	2		A2	2	Vani 6	138 mq	805,67 €	T-1	
	13	1203	4		C6	2	38	40 mq	206,07 €	S1	

Il CTU ha rilevato che la planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- diversa distribuzione dei locali al piano primo;
- mancata indicazione del piano sottotetto.

Inoltre, la planimetria indica un identificativo catastale errato: F. 13 part. 747 sub 2 anziché F. 13 part. 1203 sub 2.

Il CTU ha, inoltre, precisato che la planimetria catastale dell'autorimessa corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- il vano autorimessa che comprende anche l'intercapedine indicata nel progetto;
- l'altezza risulta ml. 2,30 circa anziché 2,20, in quanto l'unità risulta al grezzo e non ultimata.

La planimetria indica un identificativo catastale errato: F.13 part. 747 sub 4 anziché F. 13 part. 1203 sub 4.

L'autorimessa è corredata dalla rampa di accesso comune da via Donizetti, identificata con il sub. 11 della particella 1203. Il CTU fa presente che attualmente il locale tecnico al piano s1, da assegnare al lotto 2, risulta identificato catastalmente dalla part. 1203 sub. 10, quale BCNC; risulta quindi necessaria una variazione catastale prima degli eventuali decreti di aggiudicazione.

CONFINI.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

L'appartamento in oggetto confina a sud ed est con sub. 3 e sub. 8 della particella 1203 della medesima proprietà ****omissis****, a nord con la particella 1051, ad ovest con via Donizetti, s.s.a..

PROVENIENZE VENTENNALI.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Si riporta di seguito la tabella elaborata dal CTU nella Perizia, a seguito delle indagini espletate:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1997 al 09/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	17/06/1997		31002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/06/1997		4645
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Angelo	09/10/2007	35904	8011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/10/2007		11690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

SERVITÙ, LIMITAZIONI D'USO.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Le unità immobiliari sono inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo, con tutte le servitù conseguenti, in particolare per "destinazione del padre di famiglia". Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Al momento del sopralluogo del CTU, l'unità immobiliare si presentava in normale stato conservativo.

OCCUPAZIONE.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

L'immobile risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura esecutiva. L'unità in oggetto risulta concessa in locazione al sig. ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis***, C.F.

omissis con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Territoriale di Pontedera, in data 23/02/2017 al n.688 serie T. Tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dall'01/08/2016 al 31/07/2020 rinnovabile per ulteriori anni 4, con importo del canone pari ad €2.640,00/annui. **L'IVG di Pisa, Custode giudiziario, ha provveduto ad inviare formale disdetta del suddetto contratto alla prima scadenza che, quindi, risulta non rinnovato.**

NORMATIVA URBANISTICA.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Il CTU rileva che, da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco, a seguito di specifica richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie: la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto con pertinenze ed accessori, è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n. 53/1998 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 13.03.1998 (P.Ed.n.119/1997).

REGOLARITÀ EDILIZIA.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Per il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in oggetto ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria n. 2007/065 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 10/10/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si segnala che il CTU ha rilevato le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio sopra descritto:

- diversa disposizione dei locali al piano primo;
- presenza, al piano primo, di scala interna di collegamento con il vano sottotetto;
- utilizzo del vano sottotetto con altezza in colmo di ml. 2,00 circa, non indicato nella pratica di sanatoria;
- la porzione di garage collegato con l'appartamento tramite scala interna (rappresentato dal sub. 4) risulta non separato dal garage limitrofo (sub. 5) e più ampio in quanto non separato dall'intercapedine che era prevista nel progetto;
- Il gazebo al piano S1 risulta di maggiore dimensione rispetto a quella autorizzata.

Si fa presente che sarà necessario rilevare completamente tutte le difformità.

L'eventuale aggiudicatario si dovrà fare carico delle misurazioni e verifica totale di quanto in

oggetto e della eventuale sanatoria urbanistico/edilizia, il cui esito sarà comunque sottoposto a parere degli uffici competenti; il costo presunto delle sanzioni necessarie alla eventuale regolarizzazione sarà di circa €.2.000,00 oltre agli onorari tecnici necessari.

Si segnala infine che si dovrà verificare se gli impianti devono essere adeguati con tutti i sistemi di sicurezza necessari ad oggi per legge e dotare di certificazioni di conformità/di adeguamento, che non è stato possibile reperire.

Non è stata reperita la Certificazione di Abitabilità; non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica. **L'eventuale aggiudicatario si farà carico di tutti gli adempimenti suddetti e/o di quelli che si renderanno necessari.**

PARTI COMUNI.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Le unità in oggetto fanno parte di un complesso edilizio con tutte le parti comuni originatesi fin dalla realizzazione del complesso stesso, anche per "destinazione del padre di famiglia".

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.

BENE N° 3 – Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, compreso quella in oggetto, essendo state costruite in unico complesso edilizio, sono sottoposte ai vincoli condominiali derivati da tale tipologia edilizia, fra cui il cancello automatico carrabile e la rampa di accesso alle autorimesse. Si segnala che le unità immobiliari sono allacciate ad unico contatore di fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. **L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della posa dei relativi contatori separati e di tutte le eventuali prescrizioni e/o richieste dei futuri gestori.**

In ogni caso, relativamente a tutti i Lotti sopra descritti, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente i medesimi si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Dott. Agr. Maria Mazzanti, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dagli eventuali offerenti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

LOTTO 1

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

- **prezzo base di €.160.800,00 (euro centosessantamilaottocento/00);**
- **offerta minima €.120.600,00 (euro centoventimilaseicento/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €.4.000,00 (euro quattromila/00).**

LOTTO 2

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

- **prezzo base di €.109.600,00 (euro centonovemilaseicento/00);**
- **offerta minima €.82.200,00 (euro ottantaduemiladuecento/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €.2.000,00 (euro duemila/00).**

LOTTO 3

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

- **prezzo base di €.176.000,00 (euro centosettantaseimila/00);**
- **offerta minima €.132.000,00 (euro centotrentaduemila/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €.4.000,00 (euro quattromila/00).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla L.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- **La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- **Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).**
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato è **titolare di partita iva** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente e verranno liquidate dall'Agenzia delle Entrate successivamente all'aggiudicazione, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).
- **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

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

Le offerte di acquisto si possono presentare in modalità *cartacea* ovvero con *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

C.1 - Presentazione in modalità cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, di persona oppure a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale nonché a mezzo di procuratore legale a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., entro le **ore 13.00 del giorno 29.01.2025 presso lo studio del Professionista Delegato**, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:30 alle ore 18:30 **previo appuntamento** (tel. 050/578508, mail robertavaselli@robertavaselli.com, PEC roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it).

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

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

- **i dati dell'offerente:** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione della misura, delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.
Se l'offerente è persona giuridica: dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;
- **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- **il termine di pagamento** del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a

novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.**

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

- assegno circolare non trasferibile **a pena di inefficacia della stessa**, per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a **“TRIBUNALE DI PISA PROCEDURA ESECUTIVA N. 207/2021 R.E.”** che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Verranno accettati anche assegno postale vidimato (giallo) e vaglia postale circolare (rosa). Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

Inoltre

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

C.2 - Presentazione in modalità telematica

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Per favorire l’accesso dell’utenza a tale modalità si evidenzia la **possibilità di usufruire dell’assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l’Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

Ai sensi dell’art. 571 c.p.c. l’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c..

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare “**TRIBUNALE DI PISA PROCEDURA ESECUTIVA N. 207/2021 R.E.**” con IBAN: IT07 K063 7014 0000 0001 0010 358, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “E.I. n. 207/2021 R.G.E., Lotto n. ___, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l’importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

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

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato

tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l’offerta.

All’esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (**non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura (207/2021 R.G.E.);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (Dott.ssa Roberta Vaselli);
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita (30.01.2025 ore XX:XX);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell’avviso di vendita a pena di inefficacia dell’offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell’aggiudicazione (sarà, invece, possibile l’indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l’individuazione della migliore offerta);
- l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo

offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto

che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

OFFERTE INEFFICACI

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

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

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte: il giorno 30.01.2025 alle ore 10:00 per il Lotto 1, ore 11:30 per il Lotto 2 e 15:30 per il Lotto 3 e s.s., presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Piazza San Francesco n. 1 a Pisa, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte cartacee e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

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

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

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

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per il lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente, comunicando direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza (unitamente al verbale di vendita) con termine di

15 giorni per esprimere le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta 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, rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide il Professionista Delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

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

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

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto.

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore:

1. l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore;
2. a parità di cauzione versata, l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi;
3. a parità di tempi di pagamento, l'offerta presentata per prima.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida

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

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata.

Si precisa che, come comunicato dal Giudice delle Esecuzioni con proprio provvedimento del 21.07.2022, il termine di cui all'art. 585 c.p.c. per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario non soggiace alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale ex art. 1 L. n 742/1969.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il Professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le somme effettivamente sostenute e liquidate.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.: il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del

30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

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

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, Pec roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo roberta.vaselli@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (207/2021 R.G.E.), e compilando i campi richiesti ovvero inviando una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com, www.pisa.astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell'immobile

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Pubblicità

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

vendite pubbliche".

Inoltre, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay;
- pubblicazione di Virtual tour 360° dell'immobile pignorato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 14.11.2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Roberta Vaselli

