

Esecuzione n. 252/2020 R.E.

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITA' SINCRONA
TELEMATICA MISTA

La Avv. Cristina Sbrana (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 22/05/2023) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 252/2020 R.E. promossa da BERENICE SPV S.R.L.;

contro: ****;

avvisa

che il giorno **07/02/2025** alle ore **18:00** e seguenti procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **07/02/2025** alle ore **18:00** presso il proprio **Studio posto in Pisa, Via Cavour, 27**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., è previsto per il giorno 28/01/2025, previo appuntamento.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono 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 dalla sottoscritta Professionista Delegato.

Beni oggetto di vendita

Lotto Unico

Descrizione del bene:

Fabbricato civile ubicato a Fauglia (PI) - Via Vicinale Terra Rossa.

Edificio di antica costruzione disposto su due piani fuori terra, suddiviso in cinque unità abitative. Il fabbricato, realizzato in struttura di muratura mista di pietra e laterizio, ha le facciate in parte intonacate ed in parte a faccia vista. Il tetto è del tipo a capanna con manto di copertura in laterizio.

- Sub. 2: si accede all'unità immobiliare dal resede esterno comune, attraverso un piccolo loggiato al piano terra. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina con adiacente ripostiglio e piccolo sottoscala, disimpegno due ripostigli e magazzino in parte utilizzati come locali a servizio dell'attività

ricettiva. All'interno di questi ultimi sono ubicate le caldaie per il riscaldamento centralizzato ed altri impianti tecnologici a servizio dell'intero fabbricato. Sul lato est è presente un ampio portico con accesso dall'esterno e dal piccolo loggiato di ingresso. Si accede al piano primo, suddiviso in disimpegno, composto da tre camere di cui una con terrazzo, soggiorno ed un bagno, attraverso scala interna. I pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in mezzane di cotto; il bagno e la cucina hanno i rivestimenti in ceramica. Le porte, sia esterne che interne, le finestre e gli infissi esterni sono in legno. Le finestre e le porte esterne sono dotate di vetri singoli. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il riscaldamento è centralizzato con termosifoni alimentati da caldaia a gas.

- Sub. 5: si accede all'unità immobiliare dal resede esterno comune ed attraverso la scala esterna comune (sub 4) si giunge al piano primo. L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un piccolo ripostiglio, un piccolo disimpegno ed un loggiato. Le finiture e gli impianti sono analoghi a quelli descritti per il sub 2.
- Sub 6: si accede all'unità immobiliare dal resede esterno comune ed attraverso la scala esterna comune (sub 4) si giunge al piano primo. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, piccolo ripostiglio, disimpegno e una terrazza coperta. Le finiture e gli impianti sono analoghi a quelli descritti per il sub 2.
- Sub 7: si accede all'unità immobiliare dal resede esterno comune. L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, una camera con locale di sgombero e wc, un disimpegno ed un bagno. Fanno parte dell'unità immobiliare un loggiato sul lato nord ovest, un loggiato sul lato sud ovest ed un ultimo loggiato sul lato sud. Le finiture e gli impianti sono analoghi a quelli descritti per il sub 2.
- Sub 8: si accede all'unità immobiliare dal resede esterno comune ed attraverso un piccolo loggiato al piano terra. L'appartamento risulta composto da cucina con adiacente soggiorno, disimpegno, piccolo ripostiglio, bagno e camera. Le finiture e gli impianti sono analoghi a quelli descritti per il sub 2.
- Sub 9: la piscina interrata è realizzata in struttura di cemento armato rivestita con telo in pvc azzurro. L'area perimetrale è pavimentata in cotto. Il locale tecnico è stato realizzato in adiacenza al lato est della piscina e risulta completamente interrato, si accede attraverso una rampa posta sul lato sud. All'interno del locale tecnico, oltre alle attrezzature impiantistiche per la filtrazione dell'acqua, è presente una vasca di compensazione.
- Sub 10: l'area esterna comune, ben sistemata a giardino, risulta dotata di vari manufatti tra cui una struttura in muratura per barbecue, diversi pergolati, un pozzo, un gazebo a forma esagonale nei pressi della piscina, ed una cisterna per gpl posta nell'angolo nord est della particella.

Rappresentazione catastale:

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fauglia (PI) ai:

- **Fg. 5, Part. 154, Sub. 2**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 Vani, Superficie Catastale 246 mq., Rendita € 926,75 – Piano T-1;
- **Fg. 5, Part. 154, Sub. 5**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale 97 mq., Rendita € 367,20 – Piano 1;
- **Fg. 5, Part. 154, Sub. 6**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 Vani, Superficie Catastale 75 mq., Rendita € 326,40 – Piano 1;
- **Fg. 5, Part. 154, Sub. 7**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale 100 mq., Rendita € 408,00 – Piano T;
- **Fg. 5, Part. 154, Sub. 8**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 87 mq., Rendita € 285,60 – Piano T;
- **Fg. 5, Part. 154, Sub. 9**, Categoria D/6, Rendita € 812,20 – Piano T-S1;
- **Fg. 5, Part. 154, Sub. 4**, Categoria E – Piano T-1;
- **Fg. 5, Part. 154, Sub. 10**, Categoria E – Piano T.

Corrispondenza catastale

Il CTU fa presente, nella perizia di stima, che le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico in atti risultano corrispondenti allo stato dei luoghi. Segnala che la consistenza del *mappale 154 sub. 1* indicato dal verbale di pignoramento corrisponde all'attualità ai *mappali 154 sub. 9 e sub. 10*.

Servitù e Patti:

Il CTU segnala che dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

Dalla consultazione della certificazione notarile risulta trascritto un atto unilaterale d'obbligo edilizio sui mappali 154 sub 2,5,6,7, 8 e 9 autenticato dal notaio **** del 22/12/2014 repertorio *** e trascritto a Livorno il 30/12/2014 ai nn. *** a favore del Comune di Fauglia e contro l'esecutata. Nell'atto il concessionario legale rappresentante della società, si obbligava a mantenere in produzione e non alienare separatamente dagli edifici rurali, le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti.

Provenienza:

Come riportato nella relazione notarile agli atti, al ventennio l'unità immobiliare era di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori **** nato in **** il ***, c.f. *** e **** nata in **** il ***, c.f. *** in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio **** del 26/03/1986, numero *** di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 07/05/1986 ai numeri ***. Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio **** dell' 11/10/2007, numero *** di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 22/10/2007 ai numeri ***, la piena proprietà dei beni è stata acquistata dalla **** con sede in *** c.f. ***. In data 27/11/2014 con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del notaio ****, Rep. n. *** registrato in

data 06/12/2014 al n. *** Vol. ***, la denominazione della società debitrice è variata in **** con sede in **** c.f. ***. Nella relazione notarile viene precisato che non risulta trascritto nessun atto di mutamento di denominazione.

Confini:

Il complesso confina a sud con strada vicinale del Pollino; gli altri lati con altri beni di proprietà della società esecutata, salvo se altri.

Occupazione:

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU le unità immobiliari risultavano nella disponibilità della società debitrice ed in buono stato di manutenzione e conservazione. Dall'interrogazione effettuata dal CTU all'anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione o comodato per gli immobili pignorati. L'intero complesso, alla data del sopralluogo effettuato dal CTU, risultava utilizzato per svolgere attività ricettiva agrituristica.

Alla data del 06/11/2024, come da relazione del Custode, l'immobile risulta occupato dalla società esecutata che vi esercita la propria attività.

Situazione urbanistica:

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Fauglia i beni pignorati ricadono all'interno di area a esclusiva funzione agricola, nell'unità di paesaggio denominata "Unità 2 - Crinale Pontida -Cerrone". Edificio appartenente all'edificato storico (territorio aperto) classificato con l'identificativo numero B-007.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. In data 14/07/1987 il comune di Fauglia ha rilasciato l'autorizzazione n. 12/87 per interventi di manutenzione straordinaria al fabbricato. In data 11/07/1988 il Comune di Fauglia ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 34/88 per ristrutturazione edilizia di ex fabbricato rurale e successiva variante alla concessione edilizia n. 34 del 1988 rilasciata in data 02/08/1990. In data 01/08/1991 è stata rilasciata l'autorizzazione n. 32/91 per la realizzazione di un barbecue in laterizio su platea di cemento. In data 10/12/1992 è stato richiesto al Comune il permesso di abitabilità o d'uso a cui non ha però seguito rilascio. In data 06/05/1994 il Comune di Fauglia ha rilasciato l'autorizzazione n. 37/94 riferita all'istallazione del pergolato esagonale. In data 24/07/1995 il Comune di Fauglia ha rilasciato l'autorizzazione n. 54/95 riferita all'istallazione di piscina fuori terra temporanea. Il fabbricato risulta dotato di abitabilità a seguito di nuova richiesta presentata al Comune in data 25/03/1997 con protocollo n. 2576, a cui l'ufficio tecnico ha riconosciuto visto di regolarità in data 12/02/1998. In data 11/02/2008 è stato rilasciato dal Comune di Fauglia Permesso di Costruire n. 3/08 pratica edilizia n. 41/07 per la realizzazione di piscina ad uso privato nella pertinenza di fabbricato ad uso civile abitazione. In data 28/01/2009 è stata depositata fine lavori con variante finale. In data 29/05/2009 con prot. n. 4320 pratica edilizia 59/09 è stata presentata una DIA per opere di manutenzione straordinaria riferita al fabbricato e

riguardante lievi modifiche interne oltre alla realizzazione di nuovi pergolati con modesti montanti in legno, uno sulla terrazza del sub 6 ,uno al piano terra sulla facciata ovest e uno ubicato nel giardino a destra rispetto al cancello di ingresso. In data 28/12/2012 è stata comunicata la fine lavori tardiva. Sull'intero immobile risulta trasmessa in data 21/03/2018 con Identificativo Pratica: **** presso il portale Suap Unione Valdera, SCIA per l'esercizio di attività agrituristica. Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, il CTU ha constatato la sostanziale corrispondenza dei grafici depositati in Comune con la situazione di fatto ad eccezione di quanto di seguito descritto che si considera da destinarsi alla demolizione o al ripristino:

- casetta in legno posta sull'angolo nord est dell'edificio semplicemente appoggiata a terra;
- coperture in materiali vari realizzati sopra i pergolati indicati nelle pratiche precedenti;
- varie tettoie e manufatti lignei realizzati in assenza di autorizzazione.

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

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, redatta dal Geom. Tiziano Macchioni, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 30/10/2021, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base **Euro 568.000,00**;
- offerta minima **Euro 426.000,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 10.000,00**.

B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto **analogico-cartaceo** ovvero con **modalità telematiche** ex artt. 12-13 DM 32/2015.

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..

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere presentate in **duplice busta chiusa** entro le ore **13:00 del 06/02/2025** (*giorno antecedente la vendita*) presso lo studio della **Professionista Delegato**, posto in **Pisa, via Cavour, 27, previo appuntamento** (tel. 050/574650, e-mail segreteria@studiobaglini.it e Pec cristina.sbrana@pecordineavvocatipisa.it).

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, oltre il nome e cognome del Professionista Delegato e la data della vendita.

All'interno della suddetta busta dovrà essere inserita una **seconda busta** che invece recherà il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (**pari ad Euro 16,00** al momento della redazione del presente avviso) dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote 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. Se l'offerente è minorenni, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che pure dovrà essere contenuta nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta;

2. i dati identificativi del bene per cui 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;

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
4. il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso tale termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
5. **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;**
6. con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:
 - a. 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);
 - b. 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.

L'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa) intestato alla "P.E. n. 252/2020 R.E. Prof. Del. Avv. Cristina Sbrana", dell'importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** costituente il deposito per **cauzione**.

Offerta d'acquisto con modalità telematiche

L'offerta dovrà essere presentata accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure dal Portale del Gestore della Vendita Telematica Edicom Finance Srl, garavirtuale.it, secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi.

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- se il soggetto è minorenni, interdetto, inabilitato o amministrato, copia del provvedimento autorizzativo e atto di nomina dell'amministratore;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 90 giorni) salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- 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 di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

In fase di inserimento dell'offerta sul Portale delle vendite Pubbliche, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

a. se persona fisica:

- copia di un documento d'identità in corso di validità;
- copia 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);
- copia della contabile del bonifico di accreditamento della cauzione.

b. 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;
- copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- copia della contabile del bonifico di accreditamento della cauzione.

L'offerta, a pena di 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.32/2015.

Essa dovrà essere sottoscritta digitalmente, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata, priva dei predetti requisiti, ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "P.E. R.G.E. 252/2020" (IBAN: **IT 68 A 0103014000000004148669**) con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto unico". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L' accredito della cauzione deve avvenire entro le ore **13:00** del giorno di scadenza dell'offerta, pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul c/c 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 e ora 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 c/ del beneficiario del bonifico.

Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it> . Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo

dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) 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 i 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.

E' attivo, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, lo Sportello di assistenza gratuito alla compilazione, redazione ed invio di offerte telematiche.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c..

C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno **07/02/2025** alle ore **18:00** presso lo studio della **Professionista Delegato**, posto in **Pisa, Via Cavour, 27**, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

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

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Edicom Finance Srl, garavirtuale.it . Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invia all'indirizzo PEC del presentatore le credenziali per accedere alla console di gara. Le stesse vengono trasmesse a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito in fase di redazione della busta telematica come previsto dal D.M. n.32/2015, art.16. Le credenziali inviate agli offerenti saranno valide solo per l'esperimento di vendita per il quale si è presentata un'offerta valida, e non saranno utilizzabili per altre vendite. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

Dopo l'apertura delle buste saranno esaminate, nell'ordine le offerte relative al Lotto unico.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

Modalità di 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 (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

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

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Professionista Delegato trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il Professionista Delegato contestualmente inviterà comunque 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 e l'aumento 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 delegato 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 telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. All'esito della gara 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 ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. 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.

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.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito :

- l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento, oppure subito dopo la chiusura delle operazioni di vendita.
- il bonifico effettuato sul conto della procedura al netto degli oneri bancari.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine che ha indicato nell'offerta, oppure in mancanza di indicazione nel termine di **90 (novanta) giorni** a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, e il fondo spese costituente il deposito per le spese di trasferimento. L'importo del suddetto fondo spese sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell' art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso relativo la fase di trasferimento della proprietà, nonché 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 può essere determinato in misura diversa.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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 eseguita, 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 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 preventivamente tale richiesta nell'offerta di acquisto. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;
- dovranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di 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.

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

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.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

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

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

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero, comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art.490 c.p.c (PVP). In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario

- mancato funzionamento non programmato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il Gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta norma del periodo precedente.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- a. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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.
- b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. 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.

c. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.

d. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.

e. 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.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati sensibili in ossequio all'ordinanza di delega ed alla legge, è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visionato **ESCLUSIVAMENTE** previa prenotazione, tramite la funzione presente all'interno della scheda del lotto "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (252/2020), e compilando i campi richiesti.

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

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797 e sul sito www.ivgpisa.com www.pisa.astagiudiziaria.com,

Pubblicità

Il presente avviso di vendita e l'ordinanza di delega, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione della documentazione, ove disponibile, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul sito www.astegiudiziarie.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

La Professionista Delegato

Avv. Cristina Sbrana