

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA

ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA LAURA PASTACALDI

## PROCEDURA ESECUTIVA N. 209/2022 R.G.E.

BENI OGGETTO DI VENDITA					
<b>LOTTO UNICO</b>					
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Pisa (PI) Via dell’Omodarme n.35				
<b>Descrizione sintetica:</b>	Terratetto				
<b>Diritto ceduto:</b>	proprietà	<b>Quota:</b>	1/1		
<b>Disponibilità del bene:</b>	occupato				
<b>Valore di perizia:</b>	€ 89.500,00	<b>Perizia del:</b>	01.06.2023	<b>Ctu:</b>	Geom. Alberto Bonfanti
<b>Prezzo base:</b>	€ 89.500,00	<b>Offerta minima:</b>	€ 67.125,00		
<b>Cauzione minima:</b>	non inferiore al 10% del prezzo offerto	<b>Rilancio minimo</b>	€ 1.800,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
<b>Professionista Delegato:</b>	Dott.ssa Angela Bozzano con studio in Pisa, Via di Nudo n.40, telefono 3478727662, e-mail <a href="mailto:angela.bozzano@studiobozzano.com">angela.bozzano@studiobozzano.com</a> Pec <a href="mailto:angela.bozzano@procedurepec.it">angela.bozzano@procedurepec.it</a>				
<b>Custode:</b>	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a> .				
<b>Visite immobile:</b>	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all’interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (209/2022), e compilando i campi richiesti.				
<b>Modalità di vendita:</b>	<b><u>vendita telematica asincrona</u></b>				
<b>Gestore della vendita telematica:</b>	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>				
<b>Termine presentazione offerte:</b>	giovedì	20.02.2025	<b>ore</b>	13:00	
<b>Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:</b>	venerdì	21.02.2025	<b>ore</b>	15:30	

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### PRIMO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Angela Bozzano, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza in data 07.03.24

### AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Pisa, Via di Nudo n.40 e tramite il portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno **21 febbraio 2025** alle ore **15:30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

#### A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. Alberto Bonfanti che costituisce parte integrante del presente Avviso.

**Bene 1:** piena proprietà di unità di civile abitazione del tipo terratetto facente parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo posto in Comune di Pisa, Via dell'Omodarme n° 35. L'abitazione, cui si accede da corte comune, si compone al piano terra da: ingresso, cucina, bagno, locale di sgombero e scala interna esclusiva per l'accesso al piano primo, composto quest'ultimo da due camere da letto oltre pianerottolo di arrivo della scala.

Il CTU rileva come nell'atto di provenienza, a rogito del Notaio Roberto Tolomei del 27/02/2007 rep.n° 137588 trascritto a Pisa il 27/02/2007 R.P. n° 3418 "*.....Viene inoltre ceduta la comproprietà con altri del cortile comune sul quale si affaccia il fabbricato in oggetto, unitamente ad altri fabbricati. Detto cortile è rappresentato al C.T. di Pisa nel foglio 46 dalla particella 494 ente comune non censibile*".

**Bene 2:** piena proprietà di terreno ad uso resede di pertinenza dell'abitazione, costituito da un unico corpo di forma regolare della complessiva estensione catastale di 30 m<sup>2</sup> o quanti siano, accessibile tramite diritto di passo su terreni di altra proprietà attestanti su corte a comune. Il terreno ha pavimentazione a lastre in cemento e ghiaia lavata, ed è delimitato su più lati da recinzione a maglie metalliche.

**Rappresentazione Catastale:** i beni oggetto di vendita sono rappresentati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Pisa (PI) foglio 46 particella 492 Sub 1 graffato con Part. 582 Sub.3, categoria A/4, Classe 2, vani 4, rendita catastale euro 295,41;

- Catasto Terreni del Comune di Pisa (PI) foglio 46 particella 1736, seminativo, sup. 30 mq, reddito dominicale euro 0,24 reddito agrario euro 0,17

Giuste le risultanze del CTU non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dell'unità residenziale per la presenza delle seguenti difformità:

- a) parete divisoria tra cucina e ingresso a piano terra in posizione traslata;
- b) parete divisoria tra le camere a piano primo in posizione traslata.

**Confini:** l'appartamento (bene 1) confina a sud-ovest con passo a comune, a ovest con proprietà \*\*\*\*\*, a nord-ovest e nord-est con proprietà \*\*\*\*\*, e a sud-est con proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, s.s.a.

Il terreno (bene 2) confina a sud-ovest con proprietà \*\*\*\*\*, a nord-ovest con proprietà \*\*\*\*\*, a nord-est con proprietà \*\*\*\*\*, e a sud-est con proprietà \*\*\*\*\*, s.s.a.

**Provenienza:** l'immobile oggetto di vendita risulta di proprietà degli esecutati in virtù di atto tra vivi a loro pervenuta rispettivamente per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, per acquisto dal sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale e dalla sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (PI) il \*\*\*\*\* titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, giusto atto di compravendita a rogito del notaio Roberto Tolomei del 27 febbraio 2007 Rep. 137588/26762 trascritto presso la conservatoria di Pisa il 10 marzo 2007 Reg. Gen. 5675, Reg. Part. 3418.

**Servitù, censo, livello, usi civici, limitazioni d'uso:** giusta le risultanze del CTU, per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche, l'atto di compravendita sopra menzionato riporta quanto segue: *"I venditori garantiscono il diritto di passo a piedi per accedere a detto orticello dalla corte comune, sulle particelle 504-5012 e 1735 del fg. 46 del Catasto, servitù già costituita da tempo, tale passo è da esercitarsi su una striscia la ml 0,85 circa, corrente lungo i lati di levante delle dette particelle, il tutto come meglio descritto nel rogito di provenienza."*

**Parti comuni:** giusta le risultanze del CTU si rileva come nell'atto di provenienza, a rogito del Notaio Roberto Tolomei del 27/02/2007 rep.n° 137588 trascritto a Pisa il 27/02/2007 R.P. n° 3418 viene riportato: *"Viene inoltre ceduta la comproprietà con altri del cortile comune sul quale si affaccia il fabbricato in oggetto, unitamente ad altri fabbricati. Detto cortile è rappresentato al C.T. di Pisa nel foglio 46 dalla particella 494 ente comune non censibile"*

**Vincoli od oneri condominiali:** nella relazione peritale non emerge la presenza di vincoli od oneri condominiali. Si fa presente che 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 e a quello precedente.

**Occupazione:** l'immobile, stante la relazione del Custode del 13.11.2023, agli atti, e dalle risultanze della perizia, risulta occupato da uno degli esecutati con i familiari.

### **Situazione urbanistica**

**Bene1:** il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, approvato con delibera del C.C. n° 43 del 28/07/2001 e successive modifiche e integrazioni, inquadra il bene oggetto della procedura all'interno degli "ambiti della conservazione e del restauro", negli "ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)", caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificio costituito da "aggregati edilizi lineari" (B), normati al Capo 1.2.1 delle norme tecniche di attuazione allegate al regolamento anzidetto. Il bene è inoltre compreso in zona di tutela A del Piano di rischio aeroportuale. Il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina adottato con delibera del C.C. n° 30 del 23/07/2020, inquadra il bene in oggetto all'interno della UTOE 12P Stazione-San Giusto-San Marco regolamentata dall'art.74 della Disciplina del piano suddetto. Dalla data di pubblicazione sul BURT n° 35 del 26/08/2020 sono vigenti le misure di salvaguardia per la verifica di non contrasto, degli interventi edilizi, con le norme del Piano Strutturale, come previsto dall'art. 105 della disciplina di piano.

**Bene 2:** come risulta dal certificato di destinazione urbanistica Prot.Urb. 113 del 04/05/2023, il terreno oggetto di procedura è compreso all'interno degli "ambiti della conservazione e del restauro", negli "ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)", caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificio costituito da "aggregati edilizi lineari" (B), normati al Capo 1.2.1 delle norme tecniche di attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, approvato con delibera del C.C. n° 43 del 28/07/2001 e successive modifiche e integrazioni. Il bene è inoltre compreso in zona di tutela A del Piano di rischio aeroportuale. Il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina adottato con delibera del C.C. n° 30 del 23/07/2020, inquadra il bene in oggetto all'interno della UTOE 12P Stazione-San Giusto-San Marco regolamentata dall'art.74 della Disciplina del piano suddetto. Dalla data di pubblicazione sul BURT n° 35 del 26/08/2020 sono vigenti le misure di salvaguardia per la verifica di non contrasto, degli interventi edilizi, con le norme del Piano Strutturale, come previsto dall'art. 105 della disciplina di piano.

### **Regolarità edilizia**

**Bene 1:**

- Il bene immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967;
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici;
- Il bene risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pisa, è stato accertato che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967. Successivamente il bene è stato interessato da opere edilizie in forza delle seguenti pratiche:

- Nulla osta n° 58/1984 per rifacimento della copertura;
- Nulla osta n° 675/1986 per rifacimento intonaci e tinteggiatura;
- Art.26 L.47/1985 n° 418/1989 per opere interne;
- Autorizzazione n° 1727/2004 per opere di manutenzione ordinaria di ripresa intonaci e tinteggiatura.

#### CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

- Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie anzidette, sono emerse le seguenti difformità:
  - parete divisoria tra cucina e ingresso a piano terra in posizione traslata;
  - parete divisoria tra le camere a piano primo in posizione traslata;
  - realizzazione di pensilina con materiali e dimensioni diverse da quella presente nelle foto del 1986

Dette difformità sono regolarizzabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014. I costi per la regolarizzazione comprensivi di sanzione, onorari, spese tecniche, spese amministrative, sono stimabili complessivamente in Euro 3.000,00.

Bene 2: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pisa, non sono state rinvenute pratiche edilizie riferite al terreno in oggetto.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dal Geom. Alberto Bonfanti, depositata in data 01 giugno 2023, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

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

- 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.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico di tipo sotto traccia in normale stato di conservazione, e di impianto termico di tipo autonomo con tubature sotto traccia e radiatori collegati a caldaia alimentata a gas metano. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano funzionanti e conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione

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

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

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

- **prezzo base euro 89.500,00 (ottantanovemilacinquecento/00);**
- **offerta minima euro 67.125,00 (sessantasettemilacentoventicinque/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.800,00 (mileottocento/00).**

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

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

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

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo<sup>1</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

**Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa quale gestore della vendita telematica.**  
<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> Tel. 050 513511

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

---

<sup>1</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

- a)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- ⇒ Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.
  - ⇒ Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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,
  - ⇒ Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.
  - ⇒ Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione di beni), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- f)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g)** il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- h)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi 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) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;

- i) 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);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione entro il versamento del prezzo);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è 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 del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN **IT 04C 08325 2530000000305993**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 209/2022 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla

procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

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

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

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

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

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **Esame delle offerte**

**Il giorno 21 febbraio 2025 alle ore 15:30 presso lo Studio del Delegato in Pisa Via di Nudo n.40** si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

### **Offerte inefficaci**

Saranno considerate inefficaci:

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

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

### **Modalità della vendita telematica**

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

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

**La gara si svolgerà** mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni**, con scadenza **alle ore 17:00** del giorno **26 febbraio 2025**.

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

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

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

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

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

### **Modalità di aggiudicazione**

- a) qualora sia presentata **una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata **una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- c) qualora siano presentate **più offerte valide**, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., il Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

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

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il 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, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

- d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita

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

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

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

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

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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

Il versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), deve aver luogo con le seguenti modalità:

**a) bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure:

**b) consegna** al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 209/2022.

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti

all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.

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

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

**Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito**, si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c.**: il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, 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**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. N. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (*creditore fondiario*), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

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

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

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

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

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo [angela.bozzano@procedurepec.it](mailto:angela.bozzano@procedurepec.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

### **E. CONDIZIONI DI VENDITA**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;**
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla

cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;
- ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **non è titolare di partita iva** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- **la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati;**
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;
- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che

siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

## **F. ALTRE INFORMAZIONI**

### **Visite dell'immobile**

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, Fax 050/554797 email [prenotazionipisa@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com), sito internet [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com); [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com)

### **Consultazione della documentazione**

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it). La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

## **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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.Casa.it](http://www.Casa.it), [www.Idealista.it](http://www.Idealista.it).

## **Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Pisa, 28 novembre 2024

Il Professionista Delegato