

TRIBUNALE DI PISA**Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.193/2023**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA
LOTTO UNICO****Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Laura Pastacaldi**Professionista delegato:** Dott. Luca Turbati

| BENI OGGETTO DI VENDITA (LOTTO UNICO) | | | | | |
|--|--|------------------------|-------------|----------------|-------------------------|
| BENE n.1 | | | | | |
| Ubicazione: | Comune di Montopoli in Val d'Arno – Via Giovanni Pascoli 9 | | | | |
| Descrizione sintetica: | Appartamento | | | | |
| Diritto ceduto: | Proprietà | Quota: | 1/1 | | |
| Disponibilità del bene: | L'immobile risulta occupato da terzi. | | | | |
| BENE n.2 | | | | | |
| Ubicazione: | Comune di Montopoli in Val d'Arno – Via Giovanni Pascoli 7 | | | | |
| Descrizione sintetica: | Garage | | | | |
| Diritto ceduto: | Proprietà | Quota: | 1/1 | | |
| Disponibilità del bene: | L'immobile risulta occupato da terzi. | | | | |
| QUADRO SINTETICO RELATIVO AL LOTTO UNICO | | | | | |
| Valore di perizia: | € 95.000,00 | Perizia del: | 17.04.2024 | C.T.U.: | Arch. Roberto Silvestri |
| Prezzo base: | € 76.000,00 | Offerta minima: | € 57.000,00 | | |
| Cauzione minima: | pari almeno al 10% del prezzo offerto | Rilancio minimo | € 2.000,00 | | |
| INFORMAZIONI CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO | | | | | |
| Professionista Delegato: | Dott. Luca Turbati con Studio in Cascina, Viale Comaschi n.59, tel.347/4258404, e-mail: luca.turbati@tin.it PEC: luca.turbati@pec.odcecpisa.it | | | | |

| | | | | |
|--|---|------------------|--------------------|--|
| Custode: | Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.81, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet, www.ivgpisa.com . | | | |
| Visite 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 (193/2023) e compilando i campi richiesti. | | | |
| Modalità di vendita: | <u><i>Vendita telematica asincrona</i></u> | | | |
| Gestore della vendita telematica: | Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A 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: | 13/03/2025 | Ore 13.00 | Lotto Unico | |
| Inizio in merito alla deliberazione sulle offerte presentate ed eventuale gara: | 14/03/2025 | Ore 11.00 | Lotto Unico | |
| Fine della gara: | 19/03/2025 | Ore 17.00 | Lotto Unico | |

Il Dott. Turbati Luca su delega alle operazioni di vendita del Giudice dell'Esecuzione del 12.07.2024 notificata in data 16.07.2024 a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n.193/2023 R.G.E.

avvisa

- **che il termine di presentazione delle offerte previsto per la partecipazione all'asta senza incanto in modalità di vendita telematica asincrona è previsto per la data di giovedì 13 marzo 2025 alle ore 13.00.**
- **che a partire dal giorno venerdì 14 marzo 2025 alle ore 11.00 e seguenti in relazione al Lotto Unico inizierà a procedere alla vendita senza incanto in modalità telematica asincrona in relazione al diritto di proprietà per 1/1 del Bene n.1 e del Bene n.2 di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.**
In tale data, a partire dalle ore 11.00 di venerdì 14 marzo 2025, il sottoscritto procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente, in presenza di tali presupposti, all'avvio della gara in modalità telematica asincrona.
In presenza di offerte valide ed efficaci il termine della gara di vendita senza incanto in modalità telematica asincrona è fissato per il giorno mercoledì 19 marzo 2025 alle ore 17.00.

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

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

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto per il giorno 04.03.2025 (10 giorni prima della data del 14.03.2025 fissata per l'inizio di asta).

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

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

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024 depositata nel fascicolo telematico che costituisce parte integrante del presente avviso.

DESCRIZIONE DEL BENE: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è caratterizzato dal Bene n.1 (Appartamento) ubicato a Montopoli in Val d'Arno, frazione Capanne, in Via Giovanni Pascoli n.9 e dal Bene n.2 (Garage) ubicato a Montopoli in Val d'Arno, frazione Capanne, in Via Giovanni Pascoli n.7.

Il Bene n.1 è dato da appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato costituito da due corpi a schiera simmetrici elevati su tre piani fuori terra, sito in Montopoli in Val d'Arno, frazione Capanne, in via Pascoli n.9 e, precisamente, l'appartamento posto al secondo piano del fabbricato di sinistra per chi guarda l'immobile da via Pascoli avente accesso tramite ingresso posto al piano rialzato e vano scala interno a comune con altra unità abitativa, composto da ingresso, sala da pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e due terrazzi, di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso condiviso dalla sala da pranzo e dalla camera poste sul retro dell'immobile.

Completa la proprietà una corte esclusiva posta sul retro rispetto alla Via Pascoli di circa 30 mq. comunicante con resede condominiale.

Il Bene n.2 è dato da garage caratterizzato da locali a servizio del Bene n.1 (appartamento) consistenti in grande locale ad uso autorimessa e locale ripostiglio, accessibili sia dal resede condominiale esterno che direttamente dal vano scale condominiale.

Sia il Bene n.1 (appartamento) che il Bene n.2 (garage) non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Vista l'età dell'immobile (circa 43 anni) lo stato conservativo dell'appartamento e del garage può essere considerato normale.

In relazione al Bene n.1 (appartamento), posto al 2° piano, la superficie netta e lorda dell'abitazione, di altezza pari a 2,75 m, è pari rispettivamente a 72,80 mq e 86,00 mq mentre la superficie convenzionale è pari a 85,00 mq.

La superficie netta e lorda del primo balcone scoperto è pari rispettivamente a 6,96 mq e 7,85 mq mentre la superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,25, è pari a 1,96 mq.

La superficie netta e lorda del secondo balcone scoperto è pari rispettivamente a 2,59 mq e 3,08 mq mentre la superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,25, è pari a 0,77 mq.

La superficie netta e lorda del resede posto a piano terra è pari 60,00 mq mentre la superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,10, è pari a 6,00 mq.

La superficie convenzionale complessiva è quindi pari a 93,73 mq.

In relazione al Bene n.2 (garage), la superficie netta e lorda è pari rispettivamente a 36,00 mq e 42,00 mq mentre la superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,50, è pari a 21,00 mq.

Sia il Bene n.1 (appartamento) che il Bene n.2 (garage) non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento (Bene n.1) è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione e radiatori in alluminio; è dotato di impianto idrosanitario con autoclave posta al piano terra nel locale garage, antenna tv e condizionatore monosplit esclusivamente nel locale tinello/sala da pranzo.

Tutti gli impianti sono eseguiti sottotraccia e sono di vecchia concezione dato che l'immobile ha 43 anni di vita.

Non sono state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti le quali, peraltro, non erano obbligatorie al tempo della loro costruzione. Sicuramente sarà necessario sostituire il quadro elettrico generale.

In relazione al Bene n.2 (garage) è presente l'impianto elettrico collegato al contatore del Bene n.1 (appartamento) e adduzione acqua; all'interno del locale principale si trova l'autoclave oltre ad un lavatoio di servizio in ceramica.

Tutta la parte dell'impianto dell'autoclave è fuori traccia, come sono ancora presenti le tubazioni del vecchio bruciatore dismesso (sostituito dalla caldaia posta nel terrazzo del Bene n.1).

Lo stato manutentivo è sufficiente.

PROVENIENZA DEL BENE: Tale immobile costituito dal Bene n.1 (appartamento) e dal Bene n.2 (garage) è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita del 03.11.1981 avente Rep. N.183257 e Racc. N.19642 stipulato da Notaio Galeazzo Martini di Pontedera (Pi) che è stato trascritto in data 11.11.1981 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno al Reg. Gen, N.10314 e al Reg. Part. N.7201 da parte di **** Omissis **** e da parte di **** Omissis **** non in proprio ma quali unici soci della società di fatto **** Omissis **** costituita con Atto del 16.04.1977 e registrato in San Miniato (Pi) in data 27.12.1978 al n.1045 Volume 122.

In relazione all'immobile oggetto di esecuzione come specificato nella Relazione del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024 si attesta che sia in relazione al Bene n.1 (appartamento) che al Bene n.2 (garage) sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata e che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: Il Bene n.1 (appartamento) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno (Pi) al Foglio 10, Particella 431 graffata alla Particella 541, Subalterno 4, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale 95 mq, Rendita Catastale Euro 401,29, Piano 2.

Come specificato nella stessa perizia del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024, si precisa che in relazione al Bene n.1 (appartamento), sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella perizia del 17.04.2024 del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri infatti si precisa che in precedenza non sussisteva corrispondenza catastale in quanto in planimetria non era indicata la finestra della cucina, la porta di ingresso al soggiorno era spostata e non centrale sulla parete, la nicchia dell'ingresso era molto più ampia e l'altezza interna era di 2,75 m anziché 2,85 m.

A tale proposito si precisa che la planimetria è stata aggiornata con procedura DOCFA prot. n. PI0027148 del 15.04.2024. La consistenza è variata quindi a 6 vani e la rendita catastale è pari ad Euro 401,29.

Il Bene n.2 (garage) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno (Pi) al Foglio 10, Particella 431, Subalterno 2, Categoria C6, Classe U, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale 42 mq, Rendita Catastale Euro 135,57, Piano T.

Come specificato nella stessa perizia del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024, si precisa che in relazione al Bene n.2 (garage), sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella perizia del 17.04.2024 del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri infatti si precisa che in precedenza non sussisteva corrispondenza catastale in quanto le tramezzature della piccola centrale termica sono

state rimosse e la porta di ingresso al garage è spostata verso il lato est.

A tale proposito si precisa che la planimetria è stata aggiornata con procedura DOCFA prot. n. PI0026855 del 12.04.2024.

CRONISTORIA DATI CATASTALI: Come specificato nella stessa perizia del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

A tale proposito si precisa che con donazione ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella del 27.03.2017 Rep. n.16705, Raccolta n.10076, registrato a San Miniato il 29.03.2017 al n.916 e trascritto a Livorno il 30 marzo 2017 al n.3166 di Registro Particolare, l'esecutato donava ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, il diritto di abitazione vitalizio di cui all'art.1022 c.c. del Bene n.1 (appartamento) e del Bene n.2 (garage).

Tale donazione è stata poi risolta con atto ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella del 15.12.2017, avente Rep. n.17596 e Raccolta n.10754 registrato a San Miniato il 22.12.2017 al n.3501 serie 1T e annotato a Livorno il 29.12.2017 al Reg. Gen. N. 20353 e al Reg. Part.n.3018.

Per questo ultimo atto, poiché non era stata eseguita la Voltura Catastale, e, di conseguenza, al momento della certificazione notarile, i n.2 beni non risultavano correttamente intestati catastalmente, il C.T.U. Arch. Roberto Silvestri ha provveduto ad eseguire la Voltura Catastale della Risoluzione di Donazione registrata in data 10 aprile 2024 alla Pratica n. PI0026370 e Voltura n.3474.2/2024.

CONFINI: In relazione al Bene n.1 (appartamento) lo stesso confina a nord con proprietà **** Omissis **** e vano scala comune, per i restanti lati con area condominiale, salvo se altri.

Il resede confina a nord con proprietà **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis ****, ad est con corte a comune e ad ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

In relazione al Bene n.2 (garage) lo stesso confina a nord con vano scale condominiale, a sud e ad est con corte a comune e ad ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

SERVITU', CENSI, LIVELLI, USI CIVICI: In relazione sia Bene n.1 (appartamento) che al Bene n.2 (garage), si precisa, come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024, che dalla lettura dell'atto di provenienza del Notaio Galeazzo Martini del 3 novembre 1981, non vi sono servitù, censi, livelli e usi civici.

PARTI COMUNI: In relazione all'immobile caratterizzato dal Bene n.1 (appartamento) e dal Bene n.2 (garage) come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024, si precisa che sono parti comuni la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 c.c. e dall'ultimo titolo di provenienza, tra cui, in particolare:

- l'ingresso e il vano scale, le scale, la corte e gli accessi pedonali e carrabili, a comune con l'appartamento del piano primo identificati con il subalterno 7 e il subalterno 8 nell'elaborato planimetrico presentato;
- il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri e il tetto;

- la quota di 1/12 del terreno ad "elle" destinato a strada, della superficie catastale di mq.335 riportato nel Catasto Terreni al Foglio 10, con i seguenti ulteriori dati:

Particella 111, Seminativo, Classe 3, di are 02 e centiare 60, Reddito Domenicale Euro 0,94, Reddito Agrario Euro 0,67;

Particella 433, Seminativo arborato, Classe 2, di centiare 25, Reddito Domenicale Euro 0,13, Reddito Agrario Euro 0,07;

Particella 437, Seminativo, Classe 3, di centiare 50, Reddito Domenicale Euro 0,18, Reddito Agrario Euro 0,13.

STATO DI OCCUPAZIONE: Come precisato nella Relazione C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024 sia il Bene n.1 (appartamento) che il Bene n.2 (garage) risultano occupati da terzi con contratto di locazione registrato del 17.10.2022 ad un canone di locazione pari ad Euro 420,00 ed avente scadenza 30.09.2026 con possibilità di disdetta da effettuarsi entro la data del 30.03.2026.

Poichè tale contratto di locazione è stato registrato prima della trascrizione del pignoramento dei n.2 beni, tale contratto non può essere risolto prima della scadenza dello stesso come sopra specificato.

Questa è una delle circostanze, come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024 cui si rimanda per maggiori dettagli ed approfondimenti, per le quali il perito ha effettuato una svalutazione del valore dell'immobile costituito dal Bene n.1 (appartamento) e dal Bene n.2 (garage).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: Come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024 non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Da quanto appreso nel corso del sopralluogo effettuato da parte del perito non vi è amministratore di condominio e le spese comuni vengono gestite tra i due proprietari.

SITUAZIONE URBANISTICA: Nella Relazione del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024 si precisa l'immobile costituito dal Bene n.1 (appartamento) e il Bene n.2 (garage) ricadono nell'UTOE 2 - Capanne Parte Est, nelle "Aree sature a prevalente carattere residenziale (Zone B) (Art. 36 NTA).

REGOLARITA' EDILIZIA: Nella Relazione del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024 si precisa in relazione all'immobile costituito dal Bene n.1 (appartamento) e il Bene n.2 (garage), la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte gli il Bene n.1 (appartamento) ed il Bene n.2 (garage) è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montopoli in Val d'Arno n.768 del 1979 e delle successive varianti n.190 del 1980 e n.554 del 1981; in data 18.07.1981 è stata rilasciata la licenza di abitabilità n.61.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità

dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico mentre esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Come specificato inoltre nella Relazione del C.T.U. Arch. Roberto Silvestri del 17.04.2024 non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione Edilizia n.554 del 1981. Infatti, in relazione al Bene n.1 (appartamento), i locali ingresso e soggiorno sono più larghi di 12 cm, il locale cucina è più largo di 10 cm, difformità che superano le tolleranze costruttive del 2%.

Le variazioni interne all'appartamento potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 LRT n.65/2014. Nel resede esclusivo posto sul retro è stata realizzata una struttura aperta sui quattro lati di circa 30 mq con altezza di circa 2,10 m che poggia su piccoli pilastri in cemento, con una copertura realizzata in piccole travi in legno che sostengono pannelli in onduline di cemento amianto (eternit).

Detta struttura dovrà essere rimossa in quanto non è configurabile nelle definizioni edilizie e urbanistiche di cui all'art.32 del Regolamento Edilizio del Comune di Montopoli in Val D'Arno e la sua composizione realizzativa non risponde alle norme tecniche per le costruzioni.

Per questi motivi il C.T.U. Arch. Roberto Silvestri ritiene meno onerosa la rimozione rispetto ad una complessa sanatoria anche di ordine strutturale che comporterebbe interventi sulle strutture esistenti. Inoltre i pannelli di onduline in cemento amianto dovranno essere smaltiti ai sensi dell'art. 256 del D. Lgs.81/2009 così come modificato dal D. Lgs.106/2009.

In relazione al Bene n.2 (garage) il C.T.U. Arch. Roberto Silvestri nella perizia del 17.04.2024 precisa che i muri divisorii del locale tecnico sono stati demoliti e la posizione della porta di ingresso dell'autorimessa è spostata verso il centro della parete.

Per questi motivi il C.T.U. Arch. Roberto Silvestri precisa che le variazioni all'autorimessa potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 Legge R.T. n. 65/2014.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

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

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

L'immobile, **caratterizzato dalla presenza di un lotto unico e costituito dal Bene n.1 (appartamento) e dal Bene n.2 (garage)**, è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di Euro Settantaseimila/00 (Euro 76.000,00);**
- **offerta minima Euro Cinquantasettemila/00 (Euro 57.000,00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro Duemila/00 (Euro 2.000,00).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita asincrona telematica** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli offerenti hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il Custode Giudiziario I.V.G. S.r.l. di Pisa tramite il PVP o tramite l'accesso al sito di I.V.G. S.r.l. di Pisa consultando lo stesso professionista delegato ai recapiti inseriti in questo avviso.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode Giudiziario I.V.G. S.r.l. di Pisa e dal sottoscritto delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque ne abbia interesse.

- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380 ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del Decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, **l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere** ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge n.47 del 28.02.1985 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 ed ai riferimenti contenuti nella Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni) dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non si potrà procedere alle cancellazioni delle trascrizioni dei sequestri disposti dal Giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per le quali la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal Giudice competente cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere, a propria cura e spese a mezzo di professionisti di propria fiducia, le visure ipotecarie e catastali.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **non è titolare di partita iva.**
- Gli **oneri fiscali** (Registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e dei relativi bolli che sono a carico della procedura. Si informa che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art.2 del Decreto 15 ottobre 2015 n.227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

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

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

Le offerte in via telematica devono essere presentate unicamente **dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.** tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita e quindi **entro le ore 13.00 del giorno giovedì 13 marzo 2025** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

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

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

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

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

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato nel presente avviso. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario.
- mancato funzionamento non programmato o non comunicato come sopra specificato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Contenuto dell'offerta

L'offerta redatta in modalità telematica in relazione all'Unico Lotto per il quale l'offerente intende partecipare, **dovrà essere compilata in tutti i campi ivi previsti** e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. n.32 del 2015;
se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
se l'offerta è formulata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) potrà essere presentata copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Pisa);
- il numero di ruolo generale della procedura e l'anno (193/2023);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto Unico);
- l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita (Dott. Turbati Luca);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (14.03.2025 ore 11.00);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione; (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore ai centoventi giorni; circostanza, questa, che sarà 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; (sarà possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza, questa, che sarà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente la copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Documenti da allegare all'offerta

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

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

D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno venerdì 14 marzo 2025 alle ore 11.00 si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

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

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

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, **fissato per le ore 11.00 di venerdì 14 marzo 2025**, provvederà a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la filiale di Cascina della Banca di Pescia e Cascina – Credito Cooperativo - intestato a "Procedura Esecutiva N. 193/2023 RGE - Tribunale di Pisa" avente IBAN "IT 85 M 08358 70951 000000779258"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico avente causale "Procedura Esecutiva N.193/2023 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora, invero, il giorno fissato per l'inizio della vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

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

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

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

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

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

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

in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamenti pago PA – Utenti non registrati” presente sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul Portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata all’offerta.

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

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nell’ambito di un lasso temporale di cinque giorni, **con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara e quindi, in considerazione di quanto sopra specificato, fino alle ore 17.00 di mercoledì 19 marzo 2025.**

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

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

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

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

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

Salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all’aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato

per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

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

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'analisi delle offerte (in caso di assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c. :) potranno verificarsi le seguenti situazioni:

- a. qualora sia presentata una sola offerta o qualora in seguito della gara fra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà accolta;
- b. qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il sottoscritto Professionista Delegato procederà ad aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;
- c. in caso di presentazione di più offerte valide, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., il sottoscritto Professionista Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo in modalità telematica. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara. All'esito della gara tra gli offerenti il sottoscritto Professionista Delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente ex art.573, 3° comma, c.p.c. anche se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3° comma c.p.c., considererà come migliore

- l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- d. in mancanza di offerte valide e/o efficaci il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e provvederà a fissare 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.

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso la filiale di Cascina della Banca di Pescia e Cascina – Credito Cooperativo - intestato a “Procedura Esecutiva N. 193/2023 R.G.E. - Tribunale di Pisa” avente IBAN “IT 85 M 08358 70951 000000779258” con indicazione del numero della procedura (R.G.E. 193/2023 Tribunale di Pisa) indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Procedura Esecutiva N. 193/2023 R.G.E. - Tribunale di Pisa”.

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

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con Decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c.

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

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n.646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art.38 D.Lgs. n.385/1993 (**creditore fondiario**), si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Viale Comaschi n.59 a Cascina (Pi), PEC: luca.turbati@pec.odcecpisa.it,) almeno 15 giorni prima della data di apertura della gara, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

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

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

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 c.p.c. inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

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

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

Inoltre l'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art.508 e 585 c.p.c., possono subentrare previa autorizzazione del Professionista Delegato nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art.

574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori o le spese. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato e dovranno chiedere al Delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° comma n.10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura e l'autorizzazione all'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

Pagamento del prezzo mediante rateazione

Ai sensi dell'art.574 c.p.c. il versamento del saldo prezzo può avvenire mediante rateazione (comunque non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione come sopra indicato) e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purchè fornisca una fideiussione o altra garanzia che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni dall'eventuale decadenza.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione e comunque quanto prima, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo PEC all'indirizzo luca.turbati@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

Decreto di Trasferimento

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

Il sottoscritto professionista delegato sarà inoltre tenuto, entro 120 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del Decreto di trasferimento da parte del G.E., ad effettuare le formalità di cui all'art.591-bis, 2° comma, n.11, c.p.c., ovvero all'esecuzione delle formalità di registrazione, di trascrizione e di voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti all'emanazione dello stesso Decreto.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Consultazione della documentazione

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

www.venditegiudiziarieitalia.it, 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 Giudiziario e dal professionista delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse.

Si ricorda inoltre che 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>.

Custode Giudiziario

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode Giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.81, telefono: 050/554790, fax 050/554797, sito internet: **www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com**.

Per prenotare le visite presso l'immobile è possibile utilizzare la seguente mail: **prenotazionipisa@astagiudiziaria.com**.

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 (193/2023) e compilando i campi richiesti.

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

Eventuale liberazione dell'immobile

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

Pubblicità

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

Inoltre alla presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti **www.astegiudiziarie.it**, **www.astetelematiche.it**, **www.venditegiudiziarieitalia.it**, **www.tribunale.pisa.it**;

- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it tramite il servizio "Rete Aste Real Estate";

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Cascina, 27.12.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Luca Turbati