

TRIBUNALE DI PISA**Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. n.7/2020**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN
MODALITA' SINCRONA MISTA
SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA
1° LOTTO****Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Marco Zinna**Professionista delegato:** Dott. Luca Turbati

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO 1					
Ubicazione:	Comune di Santa Croce sull'Arno (Pi) – Via Vettori n.6				
Descrizione sintetica:	Bene n.1 dato da appartamento posto al piano primo di immobile residenziale e Bene n.2 costituito da resede di pertinenza al 50%				
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota:	1/1 (Bene n.1) e ½ (Bene n.2)		
Disponibilità del bene:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dai suoi familiari.				
Valore di perizia:	€ 165.700,00	Perizia del:	11.11.2020	CTU:	Arch. Grassulini Giacomo
Prezzo base:	€ 57.120,00	Offerta minima:	€ 42.840,00		
Cauzione minima:	pari ad almeno il 10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 1.500,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
Professionista Delegato:	Dott. Luca Turbati con Studio in Cascina, Via 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 (7/2020), e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	<u><i>vendita sincrona mista</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:	31/03/2025	Ore 13.00	1° Lotto	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara per 1° Lotto	01/04/2025	Ore 09.30	1° Lotto	

Il Dott. Turbati Luca su delega alle operazioni di vendita del G.E. Dott. Marco Zinna del 16.05.2022 notificata il 18.05.2022 ed, essendo andati deserti i primi n.3 tentativi di vendita, su ulteriore delega del 14.11.2023 notificata in data 17.11.2023 a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n.7/2020 R.E. come integrata dalle Circolari del Giudice dell'Esecuzione del 02.02.2022 e del 21.07.2022, **essendo stato aggiudicato il 2° Lotto in occasione del 4° tentativo di vendita ed essendo andati deserti anche il 4° ed il 5° esperimento di vendita in relazione al 1° Lotto in oggetto**, così come specificati nella Perizia dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020

avvisa

che il giorno 01.04.2025 alle ore 09.30 e seguenti in relazione al solo Lotto n.1 (e quindi solamente in relazione al Bene n.1 e al Bene n.2 come anche descritti in quest'avviso) procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista del diritto di proprietà del bene immobile relativo al solo Lotto n.1 nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno 01.04.2025 alle ore 09.30 in relazione al solo Lotto n.1 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa** posta in Pisa, Piazza Vittorio Emanuele II, n.2.

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto per il giorno 22.03.2025 (10 giorni prima della data dell'asta).

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

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile: per un maggiore dettaglio dello stesso immobile si rimanda a quanto precisato nella relazione dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto 1

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1:

Il Lotto n.1 è composto dalla proprietà per 1/1 del Bene n.1 (appartamento) e dalla proprietà indivisa per 1/2 del Bene n.2 (Corte o resede) ambedue ubicati in Santa Croce sull'Arno (Pi) in Via Vettori n.6.

Il Bene n.1 consiste in un appartamento di civile abitazione, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in via Vettori n.6. L'edificio è ubicato nel centro storico del comune.

Il fabbricato in cui si trova il bene è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto oltre che dall'appartamento in oggetto, dall'altro alloggio descritto al Bene n.3 del Lotto n.2, da un negozio, da un laboratorio e da un magazzino. Il bene in oggetto è disposto al piano primo con la pertinenza della porzione della soffitta situata al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna a comune con il Bene n.3 del Lotto n.2; un'altra pertinenza dell'appartamento è il w.c. con accesso dal pianerottolo interposto tra il piano terra ed il piano secondo della scala a comune.

La superficie lorda dell'appartamento con i terrazzi è di mq.170,65, mentre quella della soffitta è di mq.83,13. La superficie convenzionale complessiva è mq.177,52.

L'appartamento è accessibile dalla strada mediante l'ingresso dal n.6 di via Vettori; dopo aver attraversato l'atrio e salito la scala a comune con il Bene n.3, si raggiunge il primo piano dove si trova l'alloggio.

L'appartamento è composto al piano primo da disimpegno di ingresso, tinello, cucina, ripostiglio, sala, salotto con terrazza, n.2 camere, disimpegno zona notte, bagno con terrazza e ripostiglio esterno; al piano terzo dalla soffitta ed infine da un W.C. con accesso dal pianerottolo della scala a comune, interposto tra il piano terra e il piano primo.

Il Bene n.2 è caratterizzato dalla proprietà indivisa di 1/2 (un mezzo) del resede di pertinenza del Bene n.1 e del Bene n.3 (caratterizzante l'appartamento al Piano 2° dell'edificio e relativo al Lotto n.2 già oggetto di Decreto di trasferimento) così come specificati nella perizia dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020.

Tale resede è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno al Foglio 18, Particella 124 Subalterni 2 e 3 ed è ubicato nel centro storico comunale di Santa Croce sull'Arno e situato tra via Vettori e Via G. Lami.

L'area, di forma pressoché rettangolare, è utilizzata a giardino con piante arboree e vialetti pedonali realizzati con lastre di cemento e a zona destinata a parcheggio auto, pavimentato con masselli autobloccanti, pertinente alle unità descritte al Bene n.1 e al Bene n.3 così come descritti nella perizia dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020.

Il resede accoglie inoltre alcuni manufatti edilizi come tettoie di modesta dimensione destinati a deposito. Il bene è accessibile pedonalmente da Via G. Lami, tramite un cancello posto nell'alto muro di mattoni che lo recinge lungo strada suddetta; l'accesso carrabile avviene da via Vettori attraversando la particella 125, ancora intestata al dante causa degli esecutati.

Sia il Bene n.1 che il Bene n.2 sono catastalmente intestati a **** Omissis **** deceduto il **** Omissis ****, in quanto non risulta presentata la relativa Denuncia di Successione; tuttavia, in base ai titoli

regolarmente trascritti come risultanti dalla documentazione allegata alla perizia i beni n.1 (appartamento) e n.3 (appartamento relativo all'altro lotto n.2) così come specificati nella perizia sono ambedue di proprietà degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per la quota di 1/2.

In relazione al Bene n.1 (appartamento) posto al piano primo l'abitazione ha una superficie netta di 137,90 mq ed una superficie lorda e convenzionale di 162,65 mq; i terrazzi posti al piano secondo hanno una superficie netta e lorda di rispettivamente 6,93 mq e di 8,00 mq ed una superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,30, di 2,40 mq.

La soffitta posta al piano terzo ha una superficie netta e lorda di rispettivamente 72,42 mq e di 83,13 mq ed una superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,15, di 12,47 mq.

L'altezza dell'appartamento è pari a m 3,45 mentre quella della soffitta è pari a m. 2,00.

Il totale della superficie convenzionale del Bene n.1 è pari a 177,52 mq.

In relazione al Bene n.2 (corte o resede) posto al piano terra il ripostiglio adiacente al fabbricato di proprietà e quello adiacente alla recinzione con Via Lami hanno una superficie netta e lorda rispettivamente di 14,43 mq e di 16,45 mq mentre la superficie convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,30, è pari a 4,93 mq; le n.3 tettoie poste al piano terra hanno una superficie netta e lorda di 19,14 mq mentre quella convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,20, è pari a 3,83 mq.

Il giardino a comune ha una superficie netta e lorda di 279,40 mq mentre quella convenzionale, applicando un coefficiente pari a 0,10, è pari a 27,94 mq.

L'altezza del ripostiglio è pari a m 1,80 mentre quella delle n.3 tettoie è pari a m 1,70.

Il totale della superficie convenzionale del Bene n.2 è pari a 36,70 mq.

Il Bene n.1 (appartamento) è collocato in un edificio di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico di Santa Croce Sull'Arno. Nel corso del sopralluogo effettuato dal C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini in occasione della visita effettuata e come riportato in perizia, è stato constatato che l'unità immobiliare è in stato conservativo mediocre.

In relazione al Bene n.2 (corte o resede) è stato constatato che l'area destinata a giardino è in sufficiente stato conservativo, mentre i manufatti edilizi sono in stato conservativo mediocre.

PROVENIENZA DEL BENE:

Come specificato nella perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 e nella Relazione Notarile del Notaio Ruta Leonardo di Fucecchio del 26.06.2020 il Bene n.1 e il Bene n.2 sono pervenuti ai n.2 esecutati **** Omissis **** proprietario per ½ e **** Omissis **** proprietaria per ½ come risulta dall'atto di accettazione espressa di eredità rogato da Notaio Bove in data 12.07.2019 registrato al N. Rep. 2825 trascritto in data 06.08.2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa al Reg. Gen. N.16005 e al Reg. Part. N.11012.

Da notare che i Beni sopra specificati in base a titoli regolarmente trascritti sono ancora catastalmente intestati a **** Omissis ****, in quanto, essendo **** Omissis **** deceduto, non è stata presentata la relativa denuncia di successione.

Il resto per titoli anteriori al ventennio.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

Il Bene n.1 (appartamento) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (Pi) al Foglio 18, Particella 126, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale 184 mq, Rendita Catastale Euro 983,85, Piano Primo.

Il Bene n.2 (corte o resede) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno (Pi) al Foglio 18, Particella 124, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Superficie Catastale 9 mq, Rendita Catastale Euro 16,53, Piano Terra e al Foglio 18, Particella 124, Subalterno 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 47 mq, Superficie Catastale 52 mq, Rendita Catastale Euro 97,09, Piano Terra.

Come specificato nella stessa perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020, in relazione al Bene n.1 i dati catastali corrispondono a quelli riportati nel verbale di pignoramento, la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi e il titolare catastale non corrisponde ai titolari reali.

Come specificato nella stessa perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020, in relazione al Bene n.2 i dati catastali corrispondono a quelli riportati nel verbale di pignoramento, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi e il titolare catastale non corrisponde ai titolari reali.

Come specificato nella perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 le due unità immobiliari, denominate Bene n.2 e Bene n.4 (di pertinenza rispettivamente del Lotto n.1 e del Lotto n.2) destinate a magazzino ed il cortile ad esse a comune, nel loro insieme costituiscono lo spazio scoperto ad uso giardino e parcheggio di pertinenza degli appartamenti, denominati nella Perizia Bene n.1 e Bene n.3 (di pertinenza rispettivamente del Lotto n.1 e del Lotto n.2). Dalla documentazione fotografica allegata al momento della regolarizzazione edilizia ed anche dalle riprese effettuate durante il sopralluogo è possibile ricavare che i due magazzini erano e sono ripostigli e tettoie afferenti l'uso della corte. Da quanto appare dagli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione in Sanatoria rispetto al rilievo eseguito durante l'ispezione, con il tempo i manufatti in oggetto sono stati parzialmente demoliti o rimossi, riducendone le superfici autorizzate.

CONFINI:

Bene n.1 (appartamento): Il Bene n.1 confina a nord con proprietà **** Omissis ****; ad est con via Vettori; a sud con la proprietà comprendente i beni di **** Omissis ****; ad ovest con beni dei comproprietari **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo se altri.

Bene n.2 (corte o resede): Il Bene n.2 confina a nord con proprietà **** Omissis ****; ad est con la proprietà **** Omissis ****; a sud in parte con la proprietà di **** Omissis **** ed in parte con la proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e ad ovest con via Lami, salvo se altri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:

Bene n.1 (appartamento): non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è compreso in un più ampio edificio formato da n.5 unità immobiliari per le quali non è stato costituito il condominio; per tale motivo non è prevista alcuna spesa annuale e non è stato riferito che siano in programma spese di carattere straordinario.

Bene n.2 (corte o resede): non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

PARTI COMUNI:

Bene n.1 (appartamento): Il Bene n.1 è parte di un più ampio edificio formato da due unità immobiliari abitative

ed altre tre destinate a magazzino, negozio e laboratorio, tutte di proprietà degli esecutati, le quali nel loro insieme formano un piccolo condominio.

L'unità immobiliare condivide con tutte le unità immobiliari del fabbricato le parti strutturali, quali fondazioni muri maestri e copertura; condivide inoltre a piano terra del fabbricato l'atrio di ingresso, il piccolo locale destinato a centrale termica ed il resede, contraddistinti al Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 126, Subalterno 7 e classificato come Bene Comune Non Censibile.

Invece gli appartamenti costituiti dai Beni n.1 e Bene n.3 (di pertinenza rispettivamente del Lotto n.1 e del Lotto n.2) individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 126, Subalterni 3 e 4 hanno in comune tra loro la scala con i pianerottoli, rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 126, Subalterno 9 e classificato al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile.

Bene n.2 (corte o resede): Il Bene n.2 costituito dai due manufatti e dalla corte a comune non risulta avere parti a comune con altre unità immobiliari; risulta essere impiegato come pertinenza a comune tra gli appartamenti denominati nella Perizia come Bene n.1 e Bene n.3 (di pertinenza rispettivamente del Lotto n.1 e del Lotto n.2).

SERVITU', CENSI, LIVELLI, USI CIVICI:

Bene n.1 (appartamento): Nella perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 si specifica che dalla relazione notarile e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato. Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

Bene n.2 (corte o resede): Nella perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 si specifica che dalla relazione notarile non risulta la trascrizione di servitù; invece dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, è stato rilevato che il bene gode della servitù attiva di passo carrabile con accesso da via Vettori, transitando sulla Particella 125 del Foglio 18 intestata al Catasto Fabbricati a **** Omissis ****, dante causa degli esecutati, in quanto coniuge e padre degli esecutati e del passo nei confronti delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 128, Subalterni 1 e 2 intestate a **** Omissis **** e a **** Omissis **** per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto ciascuno e a **** Omissis **** per la nuda proprietà.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o usi civici, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto non discende dai suddetti titoli.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Bene n.1 (appartamento): Come precisato nella perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 l'immobile caratterizzato dall'appartamento (Bene n.1) risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** e dai suoi familiari.

Bene n.2 (corte o resede): Come precisato nella perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 l'immobile caratterizzato dalla corte o resede (Bene n.2) risulta occupato dai debitori e dai loro familiari.

NORMATIVA URBANISTICA:

Bene n.1 (appartamento): Come precisato nella perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 l'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è identificato come "Edificio di Interesse Storico". Ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della Residenza e dei Servizi". L'edificio è classificato nel Sub sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Bene n.2 (corte o resede): Come precisato nella perizia del C.T.U. Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 nel Regolamento Urbanistico vigente il bene ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della Residenza e dei Servizi". Il bene è classificato nel Sub Sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Bene n.1 (appartamento): Come specificato nella perizia dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 l'edificio in cui è collocato il bene in oggetto (appartamento) è di antica costruzione; dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce Sull'Arno, per il Bene n.1 risultano agli atti i seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione N.10264 del 05.11.1962, Pratica Edilizia n.214/1962, conseguente a Denuncia per Opere edilizie inoltrata al Comune di Santa Croce Sull'Arno da **** Omissis **** in data 30.10.1962, prot. n.1026, concernente modifiche interne all'appartamento del primo piano posto nel fabbricato di via Vettori;
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria N.159/95, rilasciata il 30.06.1999, conseguente la domanda n.2650, presentata da **** Omissis **** pervenuta in atti al Comune di Santa Croce Sull'Arno il 30.07.1986, prot. n.014975, relativa alle opere site in via Vettori n.4, consistenti in: Ampliamento di civile abitazione con costruzione di cucina e due terrazze.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia murale a metano. Il bagno risulta completo degli apparecchi sanitari e della rubinetteria per l'utilizzo.

Non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è inoltre risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D. Lgs. 192/2005 e del D. Lgs. 311/2006 e s.m.i.

Bene n.2 (Corte o resede): Come specificato nella perizia dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce Sull'Arno, per il bene in oggetto risultano agli atti i seguenti documenti:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N.139/95, rilasciata il 30.06.1999, conseguente la domanda n.2604, presentata da **** Omissis **** pervenuta in atti al Comune di Santa Croce Sull'Arno il 25.07.1986, prot. n.014743, relativa alle opere site in via Vettori consistenti in: Costruzione di locali ad uso ripostiglio nel resede di pertinenza di civile abitazione;

– Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N.140/95, rilasciata il 30.06.1999, conseguente la domanda n.2605, presentata da **** Omissis **** pervenuta in atti al Comune di Santa Croce Sull'Arno il 25.07.1986, prot. n.014743, relativa alla costruzione di opere site in via Vettori, consistenti in: Costruzione di ripostiglio in aderenza a fabbricato di civile abitazione;

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Come specificato nella perizia dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 sul luogo sono state riscontrate differenze dei manufatti edilizi, rispetto agli elaborati grafici allegati alle Autorizzazioni in Sanatoria n.139/95 e n.140/95 sopra citate. In sostanza nel tempo sono state demolite delle porzioni di tettoia e/o di muratura che non risultano più ricostruite, oppure nel tempo sono state sostituite parzialmente, pressoché sullo stesso sedime di demolizione. Allo stato attuale si evince che vi è stata una riduzione planimetrica delle superfici che furono rese legali con le suddette autorizzazioni in sanatoria.

Per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi dovrebbe essere inoltrata agli uffici comunali una Domanda di Accertamento di Conformità in base all'art.209 della L.R n.65/2014.

I costi relativi alla definizione dell'Accertamento di Conformità per regolarizzare le difformità sono stati stimati nella perizia dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 e comprendono: la sanzione, le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da inoltrare al comune e quella per l'aggiornamento degli atti catastali da depositare all'Agenzia delle Entrate ed i relativi diritti comunali e catastali, nonché gli oneri di legge per la fatturazione della redazione delle pratiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL BENE:

Bene n.1 (appartamento): Come specificato nella perizia dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 in relazione al Bene n.1 il fabbricato ha la struttura in muratura con solai formati da putrelle di acciaio e voltine in laterizio intonacate, copertura a capanna con manto in tegole di laterizio e struttura in legno. Il Bene n.1 (appartamento) si sviluppa al piano primo ed ha l'altezza di vano pari a m. 3,45; la soffitta, raggiungibile dalla scala condominiale, ha l'altezza massima di m. 2,00 con l'intradosso della falda della copertura a vista.

Il fabbricato esternamente e l'appartamento all'interno sono finiti ad intonaco tinteggiato. All'interno dell'alloggio i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. La porta di ingresso dell'appartamento è caratterizzata da un portoncino di legno costituito da telaio e bozze. Le finestre dei vani sono in legno verniciato con persiane in legno smaltato. Le porte interne sono in legno con bozze.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas, approvvigionata dalla rete comunale e termosifoni ad elementi radianti di tipo verticale.

L'impianto idrico nel bagno è dotato di apparecchi igienico-sanitari standard.

Sia l'appartamento sia le parti esterne del fabbricato, anche in considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, si presentano in sufficiente stato conservativo come anche specificato nella Relazione di Ricognizione ex art.560 c.p.c. del Custode Giudiziario IVG Srl di Pisa depositata in cancelleria telematica in data 15.03.2024 in base a visita effettuata da parte dello stesso Custode in data 26.02.2024.

Bene n.2 (corte o resede): Come specificato nella perizia dell'Arch. Giacomo Grassulini del 11.11.2020 in relazione al Bene n.2, l'ampio cortile con i due magazzini sono delimitati verso via Lami da un alto muro di recinzione in laterizi intonacati interrotto dal cancello metallico per il passo pedonale. Gli altri lati perimetrali

dell'area sono definiti dai fabbricati e manufatti delle proprietà contigue, escluso il tratto a confine con la Particella 125 del Foglio 18, dal quale avviene il passo carrabile.

La superficie è destinata a giardino ed a zona di parcheggio auto la cui pavimentazione è realizzata con masselli autobloccanti permeabili all'acqua meteorica.

I manufatti edilizi sono costituiti in parte da muratura di mattoni intonacata e da tettoie dalla struttura metallica o di legno, con coperture sia con materiale plastico, sia con lastre metalliche.

La porzione di area destinata a giardino, oltre alla presenza di piantumazioni di arboree, arbustive, nonché erbacea, ha i percorsi pedonali e lo spazio destinato a soggiorno costituiti da piastre in calcestruzzo.

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

L'immobile, caratterizzato dalla presenza **del solo Lotto n.1 e costituito dal Bene n.1 e dal Bene n.2**, è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

Lotto 1):

- **prezzo base di Euro Cinquantasettemilacentoveventi/00 (Euro 57.120,00);**
- **offerta minima Euro Quarantaduemilaottocentoquaranta/00 (Euro 42.840,00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro Millecinquecento (Euro 1.500,00).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei**

beni.

- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 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).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che i soggetti eseguiti **non sono titolari 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 alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle Ordinanze di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.; pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità analogica-cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

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

579, ultimo comma, c.p.c.

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

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

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto *analogico-cartaceo* ovvero con *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Presentazione in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto **in relazione al solo Lotto n.1** come sopra precisato dovranno essere presentate in busta chiusa, di persona oppure a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale nonché a mezzo di procuratore legale a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c, entro le **ore 13.00 del giorno 31 marzo 2025 presso lo studio del Professionista Delegato** posto in Viale Comaschi n.59 a Cascina (Pi) nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e comunque **previo appuntamento** (tel.347/4258404, email: luca.turbati@tin.it, PEC: luca.turbati@pec.odcecpisa.it).

Le offerte di acquisto **in relazione al solo Lotto n.1** dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta. L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad Euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere:

- **i dati dell'offerente:** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione della misura, delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere

sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è persona giuridica: dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

- **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- **il termine di pagamento** del prezzo e degli oneri accessori qualora lo stesso sia inferiore ai novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. Lo stesso termine di pagamento non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione.
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle Ordinanze di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.**

Nella stessa busta contenente l'offerta, **in relazione al solo Lotto n.1**, dovrà essere allegato:

- **assegno circolare non trasferibile, a pena di inefficacia della stessa, per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a “Procedura Esecutiva N.7/2020 RE - Tribunale di Pisa”** che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta). Verranno accettati anche assegno postale vidimato (giallo) e vaglia postale circolare (rosa). Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

Inoltre, nella stessa busta contenente l'offerta, per ogni singolo lotto, dovranno essere allegati:

- se persona fisica:
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
 - fotocopia del codice fiscale;
 - estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero;
 - certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);
- se società o persona giuridica:
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;

- copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio certificato del registro delle imprese e/o statuto vigente con relative autorizzazioni necessarie per statuto o legge) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

Presentazione in modalità telematica

Le offerte in via telematica **in relazione al solo Lotto n.1** dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

A tale proposito si precisa che sussiste la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente per ogni singolo lotto, 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.7/2020 RE - Tribunale di Pisa" avente IBAN "IT 56 G 08358 70951 000000775565"**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, **con riferimento al solo Lotto n.1** ed avente causale **"Procedura Esecutiva N.7/2020 R.E., Lotto 1 versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; **qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei

Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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

L'offerta redatta in modalità telematica, **in relazione al solo Lotto n.1 per il quale l'offerente intende partecipare, dovrà essere compilata in tutti i campi 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 26.02.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Pisa);
- il numero di ruolo generale della procedura e l'anno (7/2020);
- il numero o altro dato identificativo del Lotto (Lotto 1);
- 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 (01.04.2025 ore 09.30 per il Lotto 1);
- 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 prezzo e degli oneri accessori qualora lo stesso sia inferiore ai novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. Lo stesso termine di pagamento non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero;
- certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea);
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali e copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio certificato del registro delle imprese e/o statuto vigente con relative autorizzazioni necessarie per statuto o legge) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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: 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.

D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 01 aprile 2025 alle ore 09.30 in relazione al Lotto n.1 presso la sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Pisa, posta in Piazza Vittorio Emanuele II n.2, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

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

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

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

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

Modalità di aggiudicazione

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

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

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

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

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà, ai sensi della disposizione di cui all'art.572 c.p.c., salvo istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c., direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza chiedendogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta. Il professionista delegato procederà all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore procedente 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 dell'Esecuzione in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

c. Pluralità di offerte valide

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e quindi non inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

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

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

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

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

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato, ai sensi dell'art.573, 3° 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 presentata per prima. Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

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

d. Nessuna offerta valida

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

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. n.385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

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

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

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo 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 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

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

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

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

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 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.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Offerta per persona da nominare

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

Consultazione della documentazione

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

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

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato e/o dal Custode Giudiziario a chiunque vi abbia interesse.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (7/2020) e compilando i campi richiesti.

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

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**.

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

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

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Cascina, 16.01.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Luca Turbati