



TRIBUNALE DI PISA

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 62/2021

Giudice dell'Esecuzione: dott. Marco Zinna

Professionista delegato: dott. David Bacci

ASTA SINCRONA MISTA

Gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno, via Delle Grazie, 5, telefono 0586-20141

www.astetelematiche.it

IMMOBILE

Ubicazione: Comune di Ponsacco, via Valdera P., 91

Tipologia: capannone

Diritto ceduto: piena proprietà per l'intero

Valore di perizia 1.039.500,00 Perizia del 20/12/2021

Visite ed informazioni su immobili: L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite il portale del Ministero della Giustizia, accedendo ad un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**" 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 (62/2021), scegliendo la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i campi richiesti Per informazioni sull'immobile è possibile rivolgersi al custode giudiziario dei beni: **Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, telefono **050/554790**, fax 050/554797, siti web: www.ivgpisa.com e www.pisa.astagiudiziaria.com.

SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Prezzo base 363.800,00 **Offerta minima** 272.850,00

Termine presentazione offerte il giorno 23/09/2024 alle ore 13.00

Deliberazione sull'offerta ed eventuale gara fra gli offerenti il giorno 24/09/2024 alle ore 16:00.

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare n.: 62/2021

Tutte le attività che, a norma degli artt. 569 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono effettuate dal Professionista Delegato Dott. David Bacci, a Calcinaia (Pi), Via Della Botte z. ind., 65A.

Il Dott. David Bacci delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Marco Zinna, con provvedimento del 03/05/2022, rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati, considerato che occorre stabilire le modalità per il **sesto esperimento** di vendita senza incanto dei beni pignorati;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che si procederà all'esperimento di vendita senza incanto, avanti a sé, in Calcinaia, via Della Botte z. ind., 65A, del seguente immobile di proprietà degli esecutati e precisamente:

si vende l'intera piena proprietà di porzione di un più vasto complesso immobiliare, composto da vari corpi di fabbrica ad uso industriale, funzionalmente accorpati da una corte esclusiva, della superficie di circa mq 1.340,00.

Porzione consistente in locali a solo piano terreno contigui tra loro ad uso laboratorio nella zona Sud di un più ampio edificio e sul fronte Nord da alcuni vani di servizio e da altri locali e tettoie di servizio dislocati lungo i confini ovest e nord. Il tutto complessiva superficie coperta di mq 2.355,00, oltre a mq 240,00 di tettoie

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia redatta dal PER.ED. VOLPI FABIO in data 20/12/2021 depositata in atti alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita senza incanto in unico lotto:

- **prezzo base di euro 363.800,00 (trecentosessantatremilaottocento/00);**
- **offerta minima euro 272.850,00 (duecentosettantaduemilaottocentocinquanta/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **lunedì 23 settembre 2024 alle ore 13:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Si informa inoltre che il termine per depositare le istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è fissato nel decimo giorno precedente alla data indicata per l'asta.

FISSA

il giorno **martedì 24 settembre 2024 alle ore 16:00** per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

VISITE E INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite il portale del Ministero della Giustizia, accedendo ad un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**" 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 (62/2021), scegliendo la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i campi richiesti.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, siti web: www.ivgpisa.com e www.pisa.astagiudiziaria.com.

Maggiori informazioni sull'immobile, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del PER.ED. VOLPI FABIO che costituisce parte integrante del presente avviso. Il bene è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni.

UNICO LOTTO, ad oggetto la piena proprietà del fabbricato così composto:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera P, 91

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

L'intero complesso confina con: proprietà ***, proprietà ***, proprietà eredi ***, proprietà ***, ditta ***, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	2355,00 mq	2600,00 mq	1,00	2600,00 mq	5,00 m	terra
Tettoie	240,00 mq	240,00 mq	0,50	120,00 mq	4,00 m	terra
Piazzale	1340,00 mq	1340,00 mq	0,10	134,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2854,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2854,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1986 al 20/09/2011	*** piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 213, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.911,42 Piano T Graffato 248
Dal 20/09/2011 al 09/07/2013	*** piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 213, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.911,42

		Piano T Graffato 35
Dal 07/07/2015 al 22/11/2021	*** piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 217, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 12.911,42 Piano T Graffato 35

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	217	7		D7				12911,42 €	T	35	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal rilievo dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate alcune piccole difformità inerenti delle partizioni interne, per le quali si ritiene non sia necessario la presentazione di planimetria catastale a variazione, dato che le stesse non determinano variazione di consistenza e di rendita catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Compendio immobiliare attualmente non utilizzato (all'interno vi sono ancora alcuni residui dell'attività lavorazione del marmo che era insediata in precedenza).

L'immobile è vetusto e lo stato conservativo scadente, dovuto al fatto soprattutto che non è più utilizzato da tempo.

Da verificare la presenza di lastre di amianto sulla copertura di parte dell'edificio e delle tettoie e lo stato di conservazione delle stesse lastre.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive, passive, censi, livelli

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Compendio immobiliare di vecchia costruzione, con fondazioni presumibilmente in cemento armato, esposizione prevalente a Nord, varie altezze interne da m 4,50 a m 5,00. Strutture verticali in cemento armato, solai di copertura in latero-cemento, copertura a "volta" ed a "shed", con manto di copertura in tegole di laterizio. Pareti di tamponamento esterne in muratura di mattoni intonacate, tramezzi divisorii in muratura di mattoni intonacati. Pavimentazioni interne prevalentemente in cemento. Infissi esterni in ferro e vetro, serramenti interni in ferro. Impianti elettrico ed idrico presenti (non valutabili in termini di funzionamento). Piazzale esclusivo di mq 2.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

All'interno dei locali e nel piazzale sono presenti alcuni residui della precedente attività di lavorazione del marmo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1991 al 30/09/2002	***, proprietario per la piena proprietà 1/1.	Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Codice Fiscale/P.IVA: ***	Galeazzo Martini	10/12/1991	216947	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro Pontedera	27/12/1991	4744		
Dal 30/09/2002	***, proprietario per la piena proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ***	Cessione di beni immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Paolo Siciliani	30/09/2002	512912	23413	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Livorno	04/10/2002	9807	98080	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro Pisa	02/10/2002	2535		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio è stato edificato con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- pratica edilizia 57/1953
- pratica edilizia 58/1959
- pratica edilizia 28/1960
- pratica edilizia 336/1968
- pratica edilizia 113/1970
- pratica edilizia 432/1997
- pratica edilizia 20/1992: Concessione Edilizia in Sanatoria 72/92
- agibilità 14/1960

In allegato anche l'art. 25 del regolamento urbanistico che indica i possibili interventi sul compendio e l'estratto della mappa del regolamento urbanistico stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il compendio risulta conforme alle pratiche edilizie, eccezione fatta per alcune pareti divisorie interne che potranno essere oggetto di pratica edilizia di sanatoria da presentare al Comune di Ponsacco, mediante pagamento di oblazione da quantificare al momento del rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria, oltre i costi tecnici professionali.

Da verificare l'esistenza di passo carrabile autorizzato dal Comune di Ponsacco.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

GRAVAMI

Iscrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca **VOLONTARIA** iscritta a LIVORNO in data 16/12/2002 ai numeri di Reg. Gen. 21719 e Reg. Part. 5438 per complessivi euro 650.000,00 a favore di “****” con sede a *** codice fiscale ***;

- iscrizione ipoteca **IN RINNOVAZIONE** iscritta a LIVORNO in data 14/11/2022 ai numeri di Reg. Gen. 20640 e Reg. Part. 3633 a favore di “****” con sede a *** codice fiscale *** derivante da ipoteca VOLONTARIA iscritta a LIVORNO in data 16/12/2002 ai numeri di Reg. Gen. 21719 e Reg. Part. 5438.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione dell'atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio esecuzioni di Pisa eseguita presso la conservatoria di LIVORNO in data 26/04/2021 ai numeri di Reg.Gen. 7163 e Reg.Part. 4956 a favore di "****" con sede a ***, codice fiscale ***.

DETERMINA

le condizioni di vendita, le modalità di presentazione dell'offerta, le modalità di aggiudicazione e gli adempimenti successivi all'aggiudicazione come di seguito descritto.

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 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come

integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).

- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del presente 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 la vendita non è assoggettata ad iva e saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- 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 e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- 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 presa visione e la conoscenza integrale nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza 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).

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Soggetti legittimati alla partecipazione

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 oppure con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

PRIMA OPZIONE – PRESENTAZIONE CON MODALITA' ANALOGICA CARTACEA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa presso lo studio del Delegato posto in Calcinaia, via Della Botte z. ind., 65A, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 **previo appuntamento** (da richiedere per mail a: bacci@baccinieri.it oppure per telefono allo 0587-720323).

Le offerte dovranno pervenire **entro lunedì 23 settembre 2024 alle ore 13:00**.

Le offerte possono essere presentate 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..

ATTENZIONE

PER LA PRESENTAZIONE OCCORRONO DUE BUSTE

Ogni offerta dovrà essere contenuta 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 :

1 – Dati anagrafici dell'offerente:

Offerente persona fisica:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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.

Offerente persona giuridica

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

Sia nel caso di persona fisica che giuridica il bene non potrà essere intestato a persona diversa dall'offerente. 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.

- 2 - 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;
- 3 - la dichiarazione di residenza o di elezione del domicilio** presso terzi; in difetto le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa;
- 4 - 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;
- 5 - il termine di pagamento** del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine

inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). In mancanza di indicazione del termine lo stesso sarà ricondotto a novanta giorni dall'aggiudicazione;

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

Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere allegato:

ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE A CAUZIONE

L'offerta stessa dovrà essere accompagnata, **a pena di inefficacia della stessa**, da un **assegno circolare** non trasferibile per un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, intestato a "Proc. esec. n . 62/2021 – dott. David Bacci", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Infine, nella medesima busta dovranno essere **allegati**:

a. se persona fisica:

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

b. se società o persona giuridica:

- certificato o visura del Registro delle Imprese o altra documentazione attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;

c. la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), sarà possibile depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

SECONDA OPZIONE – PRESENTAZIONE IN MODALITA' TELEMATICA

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

Per le presentazione di offerte telematiche è prevista la possibilità di usufruire dell’assistenza gratuita di Aste Giudiziarie presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

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

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

L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero 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, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente

VERSAMENTO CAUZIONE CON CONGRUO ANTICIPO

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 62/2021, 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.

intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare “Tribunale di Pisa – Proc.esec. imm. 62/2021” Iban “**IT 64 L 05232 70951 0000 0002 5546**”, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l’offerta.

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

L’offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (**non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta**); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Pisa);
- il numero di ruolo generale della procedura e l’anno (62/2021);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (dott. Bacci David);
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita (**martedì 24 settembre 2024 alle ore 16:00**);

- 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 novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (conto di provenienza) oggetto del bonifico con cui è stata versata la cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), sarà possibile depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MODALITÀ' DI AGGIUDICAZIONE: VENDITA SENZA INCANTO

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti saranno effettuate presso lo studio del Professionista Delegato, dott. David Bacci, posto in Calcinaia (Prov. Pi) Via Della Botte z. ind., 65A **martedì 24 settembre 2024 ore 16.00.**

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. Si avvisa che in caso di assenza dell'offerente il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente in caso di gara.

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 dinanzi 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** il Professionista Delegato aggiudicherà il bene;

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

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato trasmetterà l'offerta ricevuta al Creditore precedente che nel termine assegnato esprimerà le proprie valutazioni. Nel caso di parere favorevole o mancata risposta nel termine assegnato il Professionista Delegato procederà con l'aggiudicazione definitiva mentre in caso di parere contrario verranno rimessi gli atti al Giudice Delegato ai fini delle proprie valutazioni ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c.. salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari almeno all'importo di **euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

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 sessanta secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore 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. 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 per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c.

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 e ad informare il Giudice dell'Esecuzione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal delegato, deve intendersi provvisorio, sarà quindi necessario congruare 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.

Sempre nel termine di 90 giorni gli aggiudicatari dovranno fornire **dichiarazione antiriciclaggio** su: titolare effettivo dell'operazione, attività lavorativa svolta e provenienza dei fondi per cauzione, saldo del prezzo e fondo spese per il trasferimento. **Si avvisa che la mancata consegna della dichiarazione nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.**

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

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

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

determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione. Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione. Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Calcinaia, via Della Botte z. ind., 65A, Pec david.bacci@pec.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.

Comunicazione agevolazioni

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Delegato entro cinque giorni successivi all'aggiudicazione.

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 e www.tribunale.pisa.it.

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

Liberazione dell'immobile

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

Offerta per persona da nominare

Nel caso di aggiudicazione in favore di persona da nominare, il procuratore legale dovrà, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dichiarare le generalità della persona per cui ha presentato l'offerta. Tale comunicazione dovrà essere personalmente effettuata presso lo studio del delegato. In caso di inosservanza del termine l'assegnazione avverrà in favore del procuratore.

RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni del codice di procedura civile in ambito di vendita forzata senza incanto

Calcinaia, 06 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Dott. David Bacci