

# TRIBUNALE DI PISA

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 20/2023 R.G.E.

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Marco Zinna

**Professionista delegato:** Dott.ssa Carlotta Curini

BENI OGGETTO DI VENDITA				
LOTTO UNICO				
<b>Ubicazione:</b>	Capannoli (PI) - Vicolo Botteghino n.8			
<b>Descrizione sintetica:</b>	piena proprietà di immobile per civile abitazione			
<b>Disponibilità dei beni:</b>	libero da persone			
<b>Valore di perizia:</b>	€ 96.000,00	<b>Perizia del:</b>	04/07/2023	<b>CTU:</b> Arch. Riccardo Itri
<b>Prezzo base:</b>	€ 65.280,00	<b>Offerta minima:</b>	€ 48.960,00	
<b>Cauzione:</b>	pari o superiore al 10% del prezzo offerto	<b>Rilancio minimo</b>	€ 2.000,00	
TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA				
<b>Professionista Delegato:</b>	Dott.ssa Carlotta Curini con studio in Cascina (PI), Studio Curini - Commercialisti, Via Tosco Romagnola n. 260, tel. 050/710512, e-mail <a href="mailto:carlotta.curini@studiocurini.it">carlotta.curini@studiocurini.it</a> , Pec: <a href="mailto:carlotta.curini@pec.odcecpisa.it">carlotta.curini@pec.odcecpisa.it</a>			
<b>Custode:</b>	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, tel. 050.554790, fax 050.554797, sito internet <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a> .			
<b>Visite immobile:</b>	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.			
<b>Modalità di vendita:</b>	<u><i>vendita sincrona mista</i></u>			
<b>Gestore della vendita telematica:</b>	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), Via delle Grazie n.5, tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>			
<b>Termine presentazione delle offerte:</b>	08/10/2024	<b>ore</b>	13:00	
<b>Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:</b>	09/10/2024	<b>ore</b>	09.30	

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

### TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

La Dott.ssa Carlotta Curini, Professionista Delegato (su delega alle operazioni di vendita del G.E. notificata in data 05/10/2023) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare **n. 20/2023 R.E.** promossa da **CREDITO EMILIANO SPA contro** (*indicazione omessa ex art. 174 D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.*)

#### avvisa

che il giorno 09 ottobre 2024 alle ore 09.30 e ss. procederà alla **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti in **Lotto Unico**, 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 **09 ottobre 2024 alle ore 09:30 e ss. presso lo Studio del Delegato, Studio Curini – Commercialisti, sito in Cascina (PI), Via Tosco Romagnola n. 260.**

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. 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**

I beni oggetto di vendita sono ubicati in Capannoli (PI) - Vicolo Botteghino n. 8 e di seguito descritti. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Arch. Riccardo Itri che costituisce parte integrante del presente Avviso.

#### **A. DESCRIZIONE DEI BENI**

##### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione terra-tetto, ubicato in Capannoli (PI), Vicolo Botteghino n. 8, con tipologia a torre, di quattro piani fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° (sottotetto), attiguo ad altri fabbricati. L'immobile è così composto: al P.T.: vano ingresso, pranzo-soggiorno con angolo cottura, vano scala interno che porta al P.1°; al P.1° disimpegno, vano camera, bagno, vano scala interno che porta al P.2°; al P.2° disimpegno, vano camera, veranda, a cui si accede dal disimpegno, vano studio, ricavato in parte della veranda, vano scala interno che porta al piano sottotetto P.3°.

##### **Consistenza**

Superficie convenzionale mq 80,00. Il sottotetto P. 3° non è quantificato in quanto ha una altezza media (0,90 mt. c.a.) che non consente naturalmente né l'abitabilità, né l'agibilità. Si può considerare un "palco morto" usufruibile per qualche zona di esso, come sorta di ripostiglio.

##### **Rappresentazione Catastale**

L'immobile oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli (PI) al Fg. 21, Part. 54, Cat. A/4, Cl. 2^, Cons. 5 Vani, Sup. Tot. 75 Mq, Sup. Tot. Escl. Aree Scoperte 72 Mq, R.C. €. 322,79, P.T.-P.1°-P.2°-P.3°.

Non sussiste corrispondenza catastale. Risulta da aggiornare la planimetria catastale, con una sua nuova presentazione, in quanto: - la porzione di parete in muratura al P.T. (fungente da schermo al vano ingresso, alta fino al soffitto) vicino alla porta di ingresso non esiste; - la porzione di parete in muratura vano scale P.T. alta fino al soffitto non esiste; - la parete del bagno P.1° è più spostata di 40 cm. c.a. verso il disimpegno; - il vano porta della camera P.2° è più spostato verso il vano porta da cui si accede alla veranda, (5 cm. c.a.) da esso. La veranda è da riportare allo stato originario.

### **Confini**

L'immobile confina con: Vicolo Botteghino, propr. \*\*\*\*\* s.s.a.

### **Provenienza**

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Giulio Dell'Antico in Pontedera (PI), Rep. n. 137465/14275 del 16 Aprile 2007, trascritto ai RR.II. di Volterra il 20 Aprile 2007, al Reg. Part. n. 2287 e Reg. Gen. n. 3911.

### **Occupazione**

L'immobile risulta libero da persone.

### **Servitù, limitazioni d'uso**

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

### **Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile si rinvia alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Arch. Riccardo Itri, depositata in data 04/07/2023 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, la zona ove è ubicato il fabbricato e il suo contesto edilizio dell'intorno è individuata dallo strumento urbanistico comunale quale zona A, centro storico, saturo. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, in particolare il vincolo storico (zona A centro storico) di facciata. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile è stato realizzato in epoca remota, in data anteriore al 1° Settembre 1967 (fine '800 primi '900) ed è stato interessato da: - Concessione Edilizia in Sanatoria, (opere in assenza di Autorizzazione), n. 1189 del 01 Giugno 1990, per sopraelevazione fabbricato di civile abitazione, riguardante il P.2°, e indirettamente anche il P.3° (sottotetto), in difformità al Nulla Osta Lavori, rilasciato dal Comune di Capannoli, in data 21.11.1964; D.I.A. L. 662/96 e s.m.e.i., prot. n. 8739, presentata al Comune di Capannoli in data 10 Agosto 1999, per realizzazione di opere interne, P.T. e P.1°, a cui sono allegati e depositati nella pratica medesima: - Legge n. 10/1991 relazione di calcolo sul rispetto del contenimento energetico degli edifici, (anno 2000). - Legge n. 10/1991 art. 28, relazione tecnica sul rispetto prescrizioni in materia di contenimento consumo energetico degli edifici, allegato A: calcolo termo-idraulico e riscaldamento (radiatori e caldaia a gas) (anno 2000).

Dall'esame degli elaborati grafici delle pratiche edilizie di cui sopra, nonché dal sopralluogo effettuato dal CTU, si rilevano le seguenti difformità: - la porzione di parte di parete in muratura al P.T. (fungente da

schermo al vano ingresso, alta fino al soffitto), vicino alla porta di ingresso, non esiste; - la porzione di parte di parete in muratura del vano scala P.T., alta fino al soffitto, non esiste; - il vano porta della camera P.2°, è più spostato verso il vano porta da cui si accede alla veranda, (5 cm. c.a.) da esso. Pertanto dette difformità andranno sanate con un accertamento di conformità in sanatoria L.R.T. 65/14 art. 209 o con una C.I.L.A. in sanatoria. Risultano altresì difformità relative alla veranda, da riportare allo stato originario.

**Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:**

Giusta le risultanze della Perizia redatta dal CTU, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e idrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Come precisato dal CTU, per l'adeguamento degli impianti, normativa attuale, è prevista una spesa di €. 2.500,00 per l'impianto elettrico; per l'adeguamento degli impianti (esistente nella pratica edilizia della D.I.A. di cui sopra, anno 2000), normativa attuale, è prevista una spesa di €. 1.500,00 per l'impianto termo-idraulico. L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

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

Gli immobili di cui al Lotto Unico, sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 65.280,00 (sessantacinquemiladuecentottanta/00);**
- **offerta minima euro 48.960,00 (quarantottomilanovecentosessanta/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 2.000,00 (euro duemila/00).**

**B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA**

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la **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](http://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.**

- 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 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 procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Trattandosi di immobile venduto da soggetto persona fisica la vendita è soggetta ad Imposta di Registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, 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 ed 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 conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.**
- **L'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 ed 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 possono essere presentate su supporto *analogico-cartaceo* ovvero con *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica si informa che presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

### Presentazione in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto 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 08 ottobre 2024 presso lo studio del Professionista Delegato in Cascina (PI), Studio Curini - Commercialisti, Via Tosco Romagnola n°260 (Tel. 050/710512) previo appuntamento.**

Le offerte 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 allegata la visura camerale, rilasciata dalla Camera di Commercio competente, attestante i poteri di rappresentanza ed altra documentazione idonea a fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società;

- **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 che non potrà comunque 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);
- **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 dovranno essere ***allegati***:

- cauzione per un importo **pari o superiore al 10% del prezzo offerto** mediante assegno circolare non trasferibile o assegno postale vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) intestato a "Proc. Esec. N. 20/2023 – Dott. Carlotta Curini", **a pena di invalidità dell'offerta.**

(E' possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che sarà valutata dal Delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta). La medesima sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- 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:
  - visura camerale, rilasciata dalla Camera di Commercio competente, attestante i poteri di rappresentanza ed altra documentazione idonea a fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società;
  - copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- 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 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**.

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 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 intestato alla



Procedura Esecutiva Immobiliare “Tribunale di Pisa RGE N. 20/2023” IBAN IT34K 08562 70950 000000 305469, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Es. R.G.E 20/2023 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 € 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 minorenni, 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;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 comunque 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 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 e 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;
- 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, copia del documento d'identità del legale rappresentante e visura camerale, rilasciata dalla Camera di Commercio competente, attestante i

poteri di rappresentanza ed altra documentazione idonea a fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società;

- **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.

## **D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **Esame delle offerte**

**Il giorno 09 ottobre 2024 alle ore 09.30 presso lo Studio del Delegato, Studio Curini – Commercialisti, in Cascina (PI), Via Tosco Romagnola n. 260**, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così da renderle 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 ed a comunicare direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza ai fini delle valutazioni 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 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 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 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.

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/informare 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione. 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, 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 proprio studio in Cascina (PI) , Via Tosco Romagnola n. 260, Pec: [carlotta.curini@pec.odcecpisa.it](mailto:carlotta.curini@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 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo fax al n. 050/701157 o Pec all'indirizzo [carlotta.curini@pec.odcecpisa.it](mailto:carlotta.curini@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

#### **Offerta per persona da nominare**

Nel caso di procuratore legale che presenti l'offerta per persona da nominare, il medesimo 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.

## **F. ALTRE INFORMAZIONI**

#### **Consultazione della documentazione**

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

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa quale gestore della vendita telematica.

#### **Visite dell'immobile**

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

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

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

### **Pubblicità**

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

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it.

### **Rinvio alle disposizioni di legge**

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

Cascina (PI), 25/06/2024

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Carlotta Curini