

TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare

Modalità telematica sincrona mista

Secondo Esperimento di Vendita

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 244/2021

L'Avv. Ginetta Daini Palesi con studio in 56024 San Miniato fraz. Ponte a Egola (PI) via Corridoni n. 48/B, tel. 0571-844984, email: dainipalesi@gmail.com pec: ginetta.dainipalesi@pecordineavvocatipisa.it in qualità di professionista delegata (provvedimento del G.E. del 03.10.2023), a norma dell'art. 591-bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 244/2021, promossa da CHEBANCA! S.P.A.

AVVISA

che presso la Biblioteca dell'Ordine degli Avvocati di Pisa posta in Pisa via Palestro n. 27, il giorno **16.05.2024 ora 14:30** e seguenti si procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita in un **UNICO LOTTO** descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Descrizione degli immobili

L'esecuzione immobiliare in epigrafe si compone di un unico lotto avente ad oggetto il diritto di piena proprietà degli immobili ubicati a Casciana Terme Lari (PI) - Via Nicola Spinelli n. 59, piano 2. Nello specifico, il lotto oggetto di esecuzione è composto da:

- Appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) lato Sud di un più ampio fabbricato condominiale elevantesi tre piani fuori terra con accesso dalla Via Spinelli n°59 tramite corte e vano scala comuni. L'abitazione si compone di un locale soggiorno di ingresso, di un locale pranzo con adiacente cucina provvista di ripostiglio e di un disimpegno dal quale si articolano tre camere ed un bagno, oltre a due balconi rispettivamente a servizio dei locali cucina e pranzo il primo e dei locali soggiorno e camera il secondo. L'appartamento ha un posto auto riservato nella corte a comune posta sul retro del fabbricato (cfr. pag. 7 perizia).

- Magazzino che è il secondo sul lato est dell'edificio contando da nord ed è posto al piano terreno dell'edificio di cui sopra e riceve accesso dalla Via Spinelli mediante corte comune e passo comune.

Confini: L'unità immobiliare in trattazione confina a nord in parte con vano scala comune ed in parte con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (sub.12), a sud, est ed ovest con ente urbano di cui alla particella 455 s.s.a. mentre il locale magazzino confina a nord con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (sub.19), a sud con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (sub.15), ad est con

area condominiale e ad ovest con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (sub.14) s.s.a.. **Consistenza:** Totale superficie convenzionale 122,14 mq. **Provenienza ventennale:** i beni oggetto di esecuzione sono stati acquistati dalla sig.raxxxxxxxxxxxxxx, in data 26.09.1995, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio A. Gaudiano (trascritto a Livorno in data 29.09.1995, reg. part. 6998). I beni sono stati, poi, venduti dalla sig.raxxxxxxxxxxxxxx, in data 23.04.2002, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio G. Camusso di Pisa (trascritto a Livorno in data 09.05.2002 n. part. 4876) alla sig.raxxxxxxxxxxxxxx; la sig.ra xxxxxxxxx si era riservata il diritto di usufrutto vitalizio. Per effetto della morte della sig.raxxxxxxxxxxxxxx, avvenuta in data 27.05.2003, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto a favore della sig.raxxxxxxxxxxxxxx, la quale, in data 18.01.2007, ha venduto gli immobili, ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano, all'esecutato (trascritto a Livorno in data 22.01.2007 n. part. 723).

Identificazione catastale: i beni sono così indentificati:

- **Appartamento** identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari** al Foglio 18 part. 273 sub. 13, cat. A/2, cons. 7.5 vani, cl. 3, sup. cat. 117 mq rendita € 755,32;
- **Magazzino** identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari** al Foglio 18, part. 273, sub. 18, cat. C/2, sup cat. 16 mq, rendita € 60,43.

Beni comuni: Il perito, infine, richiamando quanto riportato nell'atto di compravendita dei beni, ha rilevato che "*Sono infine compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunione e condominio su tutte le parti, enti, spazi, ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine ed in particolare ma senza derogare dalla generalità: sul cortile condominiale posto sui lati nord ed est del fabbricato, sul passo che dalla strada conduce all'ingresso condominiale, sull'ingresso e vano scale e sul vano caldaia (..)*". **Stato conservativo:** Lo stato conservativo degli immobili oggetto di esecuzione è definito dal perito "sufficiente" **Servitù, censo, livello e usi civici:** Il perito, richiamando quanto riportato nell'atto di compravendita dei beni, ha rilevato che "(..) *L'immobile in oggetto si trasferisce a corpo, negli attuali stati di fatto e di diritto e nell'attuale consistenza come ben noti alla Parte Acquirente, con ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, quote condominiali, eventuali servitù attive e passive esistenti e comunque risultanti dagli atti anche di più antica provenienza, nulla escluso od eccettuato (..)*" (cfr. pag. 6 perizia). **Stato occupazione:** Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia. **Identificazione urbanistica:** Il fabbricato secondo il vigente regolamento urbanistico risulta inserito in "Zona B: Aree di completamento a prevalente carattere residenziale". **Regolarità edilizia e degli impianti:** Il fabbricato al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura è stato costruito in forza del Concessione Edilizia n°35/76 rilasciato dal Comune di Lari in data 17 gennaio 1977 con abitabilità rilasciata in data 18 marzo 1981. Successivamente è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n°15/027 del 22 settembre 2015 per variazioni interne e prospettiche riguardanti tutte le unità

abitative ed i locali accessori appartenenti al fabbricato con esclusione del fondo commerciale posto al piano terreno. Da verifiche condotte dal perito presso l'archivio dell'ufficio tecnico del competente Comune non sono emersi ulteriori titoli edilizi successivi a quelli sopra relazionati. Non sussistono né il certificato energetico dell'immobile /APE, né le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Infine, il perito ha rilevato che l'immobile risulta agibile e che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967" (cfr. pag. 9 perizia), ma "l'immobile **non risulta regolare per la legge n° 47/1985**: da un confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'Attestazione di Conformità n°15/027 del 22 settembre 2015, emerge una incongruenza con la dimensione del locale camera posto a sud-est; più precisamente non risulta presente la "contro parete di risanamento" e pertanto il locale risulta misurare ml.3,95x4,30 anziché ml.3,75x4,30 come rappresentato nella predetta tavola grafica. A fronte delle reali misure accertate del vano, emerge il mancato rispetto del rapporto illuminotecnico e, pertanto, è da prevedere la conduzione in pristino, con la ricostruzione della controparete mancante. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 40, 6 comma, della legge n. 47/85 nonché all'art. 46, 5 comma, del D.P.R. n. 380/2001 presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. L'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque responsabilità.

* * *

In merito alla determinazione del prezzo base dei beni oggetto della procedura in epigrafe, risulta opportuno precisare quanto segue. Il perito stimatore, Ing. Gioli Mirko, ha indicato quale valore di stima iniziale del compendio pignorato € 132.500,00; a detto prezzo ha, poi, applicato un deprezzamento pari al 10% a causa dell'incongruenza della dimensione del locale camera posto a sud-est, in quanto, non essendo presente la "contro parete di risanamento", il locale risulta misurare ml.3,95x4,30 anziché ml.3,75x4,30, come rappresentato nella predetta tavola grafica (pag. 10 della perizia).

Pertanto, il valore finale di stima dei beni oggetto della procedura in epigrafe indicato dal perito è pari ad € 119.000,00, ridotto poi di 1/5, così come previsto nell'ordinanza di delega del GE in relazione al secondo esperimento di vendita.

Prezzo base: € 95.200,00 (euro novantacinquemiladuecento/00),

Offerta minima: € 71.400,00 (euro settantunomilaquattrocento/00),

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (euro milleottocento/00).

Regime fiscale: vendita non soggetta ad IVA.

Modalità di vendita sincrona mista

A) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del 15.05.2024.**

B) Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15. Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora stabiliti, mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare accedendo all'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

C) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.

D) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

Offerte in modalità analogica/cartacea

1. Le offerte di acquisto devono essere presentate personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Le offerte in bollo, attualmente pari ad euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente (lavorativo) la data della vendita, presso lo studio del Delegato posto in San Miniato fraz. Ponte a Egola (PI), via Corridoni, n. 48/B (tel. 0571/844984), previo appuntamento. L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla busta esterna sigillata, il Professionista Delegato provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

2. l'offerta dovrà contenere:

- a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;
- b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, 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). 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) 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;

e) 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);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, se coniugato, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (quest'ultimo potrà comunque essere prodotto sino al momento dell'eventuale pagamento del saldo prezzo) ed infine a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato a “Avv. Ginetta Daini Palesi” per un importo pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di cauzione, 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).

Offerte in modalità telematica

1. Il Giudice dell'Esecuzioni ha nominato Gestore della vendita telematica **Edicom Finance srl** spa, che agisce tramite il portale **www.garavirtuale.it** e referente la sottoscritta professionista delegata. Gli offerenti interessati potranno avvalersi della assistenza fornita dal suddetto gestore contattandolo via mail all'indirizzo venditetelematiche@edicomsrl.it, oppure alla [chat online](#) disponibile sul portale www.garavirtuale.it oppure all'[help desk telefonico 041-8622235](#) attivo da lunedì a giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30, venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. I soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al modulo web “Offerta Telematica” predisposto dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle Vendite Pubbliche

<http://pvp.giustizia.it> procedendo come descritto nel “manuale utente” . In via alternativa l'accesso al predetto modulo web per compilare l'offerta potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica. L'offerta deve essere poi depositata entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

2. 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. Si precisa che le offerta da trasmettere all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia, deve essere contenuta in un file avente estensione “.zip.p7m”. Essa non sarà accettata dal sistema se il predetto file sia alterato, aperto o abbia diversa estensione. Il file con estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema ministeriale e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite il link contenuto nella mail che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento offerta” (vedi passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, è consigliabile stampare sempre la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso. Si consiglia quindi di non aprire mai detto file generato dal sistema ministeriale per eventuali controlli, poiché tale operazione lo renderebbe inutilizzabile.

3. 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. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015); 4.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 a “Tribunale di Pisa Proc. Esecutiva n.244/2021 RGE”, **IBAN IT20U085627115000000305462**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 244/2021 R.G.E. 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;

6. Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l’importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it> . Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l’abilitazione. L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) 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 i 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.

7. In caso di mancata aggiudicazione, all’esito della gara in caso di plurimi offerenti, 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.

8. L’offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri. Se

l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 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);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) 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.

Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- in caso di offerta in modalità telematica, 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 ovvero, in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le 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, copia del codice fiscale del coniuge e estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione dei beni, estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (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.

Modalità di svolgimento della vendita:

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all’orario contenuti nel presente avviso di vendita;
- gli offerenti 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;
- il giorno della vendita, sarà cura del delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;

- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporterà nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione, anche nel caso in cui l'offerente non si presenti il giorno stabilito per la vendita, salvo quanto previsto dall'art.571 cpc. Stessa procedura sarà seguita in caso di mancata presentazione dell'unico offerente in modalità telematica ovvero in caso di sua mancata connessione. In ogni caso, in presenza di più offerte, l'offerta più alta posta a base della gara, potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10giorni dall'aggiudicazione; 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;
- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita 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. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura (ovvero del compenso al professionista delegato, al quello eventualmente liquidato al

perito a saldo ed alle competenze liquidate al custode, importo globale che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30%) e della cauzione versata in precedenza. L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

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

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che, al fine di incentivare ed agevolare l'accesso degli interessati alla modalità di vendita telematica, è possibile usufruire gratuitamente di un servizio di assistenza di Aste Giudiziarie presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa per la predisposizione e l'invio telematico dell'offerta;

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero ed anno della procedura (244/2021), e compilando i

campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito www.pisa.astagiudiziaria.com; - che, 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 riparto delle somme ricavate;

-che, l'aggiudicatario, è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché, dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Inoltre, rende noto

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata 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;

c) che 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 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- e) che, 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche sopra indicato;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Pisa/San Miniato, li 29.02.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Ginetta Daini Palesi