

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

## SECONDO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Francesca Cavaliere, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 18.04.2024 nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. N. 21/2023**

## AVVISA CHE

presso il proprio studio in Santa Croce sull'Arno (PI), Piazza Matteotti n. 30 e tramite il portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno **12/02/2025 alle ore 16:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

## VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

## A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU geom Chiappalone Marco che costituisce parte integrante del presente Avviso.

Il bene oggetto di vendita è costituito dalla piena proprietà di:

## LOTTO UNICO

Descrizione

Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono parte integrante di un fabbricato di vecchia costruzione articolato su cinque piani di cui quattro fuori terra, sito nel Comune di Volterra Via Borgo San Giusto n. 103, alienato dalla \*\*\*\*\* dopo averne accertato l'assenza di interesse artistico, storico archeologico ed etnoantropologico.

Nello specifico quanto in esecuzione è rappresentato da un appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (terzo da terra), di detta costruzione al quale si accede da scala interna condominiale, originariamente composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, piccolo WC.

All'accesso effettuato nel corso delle operazioni peritali, l'appartamento visionato risulta essere stato oggetto di opere di ristrutturazione incompiute nonché frazionamento, dove una piccola porzione è stata annessa ad altra unità immobiliare confinante e le restanti consistenze sono state ridistribuite secondo una nuova configurazione che prevede un ingresso-tinello con angolo cottura, soggiorno, una camera e servizio igienico.

Il fabbricato nel suo complesso non da evidenza di particolari criticità strutturali.

Lo stato conservativo prospetto su Via Borgo San Giusto suggerisce di programmare nel medio/lungo periodo una manutenzione conservativa.

L'appartamento all'accesso verbalizzato in data 26 luglio 2023 si trova in uno stato di parziale ristrutturazione, non portata a compimento, dove:

- gli impianti esistenti sono stati dismessi;
  - le pavimentazioni in essere parzialmente demolite;
  - le pareti interne connotate da tracce per la realizzazione della nuova distribuzione impiantistica.
- L'unica porzione in ottimo stato conservativo è quella posta sul prospetto tergale del fabbricato, oggetto di una recente ristrutturazione e annessa ad altra unità immobiliare.

Tale stato dell'arte determina un pessimo stato manutentivo dell'appartamento, condizione per la quale sono necessarie opere di ripristino e manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale.

### **Rappresentazione Catastale**

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al Foglio 98 Part. 45, Sub 4, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Sup. Cat. 64 mq. Rendita Euro 168,11.

Giuste le risultanze del CTU non sussiste corrispondenza catastale.

La presa visione dei luoghi in occasione dell'accesso verbalizzato del CTU in data 26 luglio 2023 ha dato evidenza delle seguenti difformità:

- una parte dell'appartamento e precisamente il servizio esposto a SUD/OVEST è stato scorporato, trasformato in studio e accorpato ad altra unità immobiliare;
- in conseguenza di quanto sopra e di una parziale ristrutturazione dell'appartamento, la ripartizione dei locali è stata variata sia nelle dimensioni che nelle destinazioni;
- non vi è rispondenza negli allineamenti e spessori murari;
- non vi è corrispondenza delle quote.

La situazione sopra esposta determina la necessità di un aggiornamento planimetrico.

### **Confini**

Con l'ausilio dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni e dell'estratto di mappa, l'immobile in esecuzione identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 4, risulta confinare con le seguenti proprietà:

NORD/EST

- affaccio su Via Borgo San Giusto;

SUD/EST

- proprietà \*\*\*\*\*, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 46, Subalterno n. 7;

NORD/OVEST

- proprietà \*\*\*\*\*, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 35;

- vano scala condominiale rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 34;

- proprietà \*\*\*\*\*, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel Foglio n. 98, Particella n. 45, Subalterno n. 29;

salvo se altri.

**Provenienza**

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato con Atto di compravendita in data 02.04.2008 Rep. N. 55642/20099 ai rogiti Notaio MARCONE Francesco, trascritto a Volterra in data 21.04.2008 al Reg.part. n. 2200.

**Servitù, limitazioni d'uso**

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

**Parti comuni**

Come disposto dall'art. 1117 Codice Civile.

**Vincoli od Oneri Condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

**Occupazione**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/04/2021

All'accesso verbalizzato in data 26 luglio 2023, avvenuto in presenza del Custode Giudiziario e del Sig. \*\*\*\*\* , figura terza alla procedura, le consistenze immobiliari in esecuzione risultano parzialmente libere, in quanto l'appartamento è stato frazionato con il risultato che:

- una piccola porzione è stata completamente ristrutturata, destinata a studio e annessa con accesso esclusivo ad altra proprietà confinante \*\*\*\*\*;
- le restanti superfici dell'appartamento, non sono utilizzate in quanto si trovano in una fase di ristrutturazione incompiuta.

Premesso quanto sopra, il bene in esecuzione di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\*\* risulta nel possesso del Sig. \*\*\*\*\* in virtù di un "Contratto di comodato ad uso gratuito" stipulato tra le parti in data 01 aprile 2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pontedera, Sportello di Volterra, in data 22 aprile 2021 Reg. 778 Serie 3.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia**

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it)

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, L'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra al Foglio n. 98, Particella n. 45, risulta inquadrato come segue:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

- Sistema della Residenza "R" come sottosistema "R2" (i borghi), disciplinato dall'art. 81 delle N.T.A.;
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale mista, Tessuto lineare "r8" regolamentato dagli art. 83 e 90 delle N.T.A.;
  - Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2 - ri2

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 fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulta di vecchia costruzione come comprovato dalle seguenti fonti:

- Portale della fotogrammetria Storica della Regione Toscana (rilievo del 1954);
  - Geo-portale della Cartografia Storica della Regione Toscana e dei Catasti Storici "CASTORE".
- Premesso quanto sopra, in seguito alla "Istanza di accesso ad atti e documenti amministrativi" formulata in data 24 luglio 2023 all'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Volterra, sono stati prodotti i seguenti atti:

Pratica Edilizia n. 683/1966

Tipo pratica: Licenza di Costruzione n. 1015

Oggetto intervento: ampliamento fabbricato per ricavare i servizi igienici e lieve sopraelevazione

Data presentazione domanda: 05/08/1966

Data rilascio: 28/01/1967

Concessionario: \*\*\*\*\*

Progettista: \*\*\*\*\*

Pratica Edilizia n. 667/1968

Tipo pratica: Abitabilità

Oggetto: fabbricato in Volterra Via Borgo San Giusto n. 83

Data rilascio: 04/03/1968

Concessionario: \*\*\*\*\*

Pratica Edilizia n. 1543/2018

Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera

Oggetto intervento: manutenzione straordinaria di appartamento ad uso civile abitazione per modifiche interne

Data presentazione domanda: 25/01/2018

Concessionario: \*\*\*\*\*

Progettista: \*\*\*\*\*

Il rilievo dei luoghi effettuato in data 26/07/2023 in occasione dell'accesso, messo a raffronto con gli elaborati

grafici contenuti nella Pratica Edilizia n.1543/2018, danno evidenza delle seguenti difformità:

- una porzione dell'appartamento è stata frazionata e annessa ad altra unità immobiliare;
- le partizioni interne sono state in parte demolite e in parte realizzate con una diversa distribuzione;
- gli allineamenti delle murature portanti non sono correttamente rappresentate;

- gli spessori murari non sono correttamente rappresentati;
- le destinazioni d'uso dei singoli vani non sono perfettamente corrispondenti.

#### **Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:**

- 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.

Premesso che sulla "Istanza di accesso ad atti e documenti amministrativi" formulata, il Comune di Volterra non ha prodotto alcuna certificazione, si puntualizza quanto segue:

- L'immobile nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 26/07/2023 è risultato privo di qualsiasi impianto (fatta eccezione per la parte frazionata);

- Nel caso la Dichiarazione di Conformità non sia reperibile, è possibile sostituirla con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

#### **Precisazioni:**

Il CTU pone in evidenza che all'accesso del 26 luglio 2023, l'appartamento risulta in comodato d'uso a persona terza, la quale senza averne titolo ha operato un frazionato delle consistenze in esecuzione per annetterne parte ad altra unità immobiliare.

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

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 34.411,69 (trentaquattromilaquattrocentoundici/69);**
- **offerta minima euro 25.808,77 (venticinquemilaottocentootto/77);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 1.000,00 (mille/00)**

### **B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo<sup>1</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato**

1

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

**ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.,** tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015 (vedi appendice).

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

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

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

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- i. 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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.  
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 la sopra detta autorizzazione.  
Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- ii. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- iii. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- iv. il numero o altro dato identificativo del lotto;

- v. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- vi. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- vii. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- viii. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- ix. 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);
- x. la data, l'orario e il numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- xi. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- xii. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- xiii. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- xiv. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) 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 di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di amministrazione; ove occorrente copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura

generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

- i) se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; le somme dovranno essere versate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente alla procedura.

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

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 n. 21/2023, all'iban **IT34V083257096000000806169**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 21/2023 R.G.E., lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora 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. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

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

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

#### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è



irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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

### **C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **Esame delle offerte**

**Il giorno 12/02/2025 alle ore 16.00 presso lo Studio del Delegato in Santa Croce sull'Arno, Piazza Matteotti n. 30** si procederà **all'apertura delle buste telematiche**, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali, a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

#### **Offerte inefficaci**

Saranno considerate inefficaci:

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

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

#### **Modalità della vendita telematica**

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

**La gara si svolgerà** mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, **nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 17/02/2025**

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci)**

**minuti – c.d. extra-time**– per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

All'esito della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

### **Modalità di aggiudicazione**

- a) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base**, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- c) qualora siano presentate **più offerte valide** il Delegato procederà alla **gara sull'offerta più alta** che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;

- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il 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, ai fini dell'individuazione delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

- d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome

della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

##### **TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

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

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

- a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b. consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n 21/2023 R.G.E".

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

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Delegato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni 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.**

**Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito**, 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. Qualora all'esito della nuova vendita il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

##### **CREDITORE FONDIARIO**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere

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

### **Pagamento del prezzo mediante finanziamento**

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 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 al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo [francesca.cavaliere@pec.odcecpisa.it](mailto:francesca.cavaliere@pec.odcecpisa.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

## **E. CONDIZIONI DI VENDITA**

**a)** 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 D.P.R. n. 380/2001) 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)** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

**c)** 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 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

**d)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali,

formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

e) ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di 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;

f) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì 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. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;

g) Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **non è titolare di partita iva** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

h) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

i) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

j) ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

## F. ALTRE INFORMAZIONI

### 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 "Istituto Vendite Giudiziarie" con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email:

### **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) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it). La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura e secutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>

### **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:

- a) 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) - [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- c) pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

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

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

Santa Croce sull'Arno (PI), li 28+.11.2024

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Francesca Cavaliere