

## TRIBUNALE DI PISA

**Avviso di vendita immobiliare senza incanto**

**telematica asincrona**

**Primo esperimento di vendita**

**nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 169/2011**

L'avv. Antonio Librasi su delega del GE , a norma dell'art. 591bis c.p.c.,

nell'esecuzione immobiliare n.191/2019, promossa da



### AVVISA

che presso il proprio studio in Pisa, Piazza Mazzini n.1 il giorno **9 LUGLIO 2024 alle ore 10:00** e seguenti si procederà alla **vendita telematica asincrona** mediante l'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posto in vendita in **TRE LOTTI** descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

#### **Descrizione dell' immobile**

**LOTTO 1.** Il lotto 1 è composto da n. 4 beni.

**Bene N.1.** Piena proprietà di garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) , Via della Valle n.1, piano Terra, a servizio di civile abitazione posta in aderenza e facente parte del medesimo lotto di vendita. Il tutto è situato a circa 2 Km dal centro storico di Lari, nella campagna pisana.

**Dati Catastali. Fg. 28, Particella 362, Sub. 2, Cat. C6 .**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Destinazione urbanistica.** L'immobile ricade, secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale in parte in zona B-Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel territorio urbanizzato TUC1-Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n.8 e in parte in zona a viabilità esistente. Si noti bene che l'attuale Piano operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con delibera n.20 del 14.05.2021. Secondo l'art.29-Norme transitorie di salvaguardia-"Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso , e per

un periodo comunque non superiore a tre anni dall'adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato”.

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.

**Stato di occupazione.** L'immobile risulta occupato dall' esecutato ....omissis e dalla sua compagna.

**Confini.** Il bene confina a nord, sud ed est con resede comune, ad ovest con la stessa proprietà s.s.a.

**Servitù.** Non ci sono servitù, censo, livelli, usi civici.

**Bene N.2-** Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) , Via della Valle n.1, piano Terra, posto in aderenza al garage facente parte del medesimo lotto di vendita e con esso comunicante, composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno, locale termico con accesso esterno e ampliologgiato esterno. Il tutto è situato a circa 2 Km dal centro storico di Lari, nella campagna pisana.

**Dati Catastali.** Fg. 28, Particella 362, Sub. 3, Cat. A2 .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sussisteva corrispondenza catastale nella planimetria catastale in atti dal 20/10/1997 prot. D01624.1/1997, in quanto era sempre rappresentata la porta di comunicazione con il vano scale interno chiusa con la variazione dell'anno 2008, non vi era l'indicazione del controsoffitto posto per porzione nel soggiorno e per porzione nel spazio di comunicazione tra soggiorno e cucina, non era correttamente indicata la nicchia presente nella parete del soggiorno a confine con il servizio igienico. La planimetria catastale è stata aggiornata mediante

procedura DOCFA il giorno 26.07.2023 con protocollo PI0054599.La planimetria catastale può dirsi conforme

**Destinazione urbanistica.** L'immobile ricade, secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B-Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1-Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n.8 e in parte in zona a viabilità esistente. Si noti bene che l'attuale Piano operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con delibera n.20 del 14.05.2021. Secondo l'art.29-Norme transitorie di salvaguardia-"Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso, e per un periodo comunque non superiore a tre anni dall'adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato".

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.

**Stato di occupazione.** L'immobile risulta occupato dall'esecutato ....omissis e dalla sua compagna.

**Confini.** Il bene confina su più lati con resede a comune, ad ovest con la stessa proprietà a sud con vano scale proprietà ....omissis, s.s.a

**Servitù.** Non ci sono servitù, censo, livelli, usi civici.

**Bene N.3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI), Via della Valle n.1, Piano Terra.Appartamento facente capo di un più ampio fabbricato composto da due unità abitative ed un'autorimessa. L'unità abitativa è posta al piano terra, piano primo e mansarda, avente accesso da due scale di cui una interna da sotto la loggia e l'altra esterna scoperta attestante sul resede condominiale. Attualmente risulta divisa in due unità a destinazione residenziale, la più grande è composta da vano scale interno per l'accesso al piano primo dove troviamo un ampio soggiorno, cucina, tre camere di cui una matrimoniale, due servizi igienici, due

disimpegni, tre balconi, la più piccola da scale di accesso esterno, ampio vano con ingresso, zona pranzo e cucina, piccolo disimpegno con vano scale interno per l'accesso alla mansarda utilizzata come camera da letto e dotata di w.c., due balconi. E' circondata da ampio resede a comune. Il tutto è situato a circa 2 Km dal centro storico di Lari, nella campagna pisana. L'immobile è stato frazionato in due unità abitative. Quella con l'accesso dal vano scale interno è occupata dal debitore .....omissis, dalla moglie e dai due figli minori.

L'abitazione con l'accesso dalla scala esterna è occupata da .....omissis.

**Dati Catastali. Fg. 28, Particella 362, Sub. 4, Cat. A7 .**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (1/1).

Non sussiste corrispondenza catastale. L'appartamento è stato frazionato in due unità abitative e quindi non vi è corrispondenza catastale. Allo stato non è possibile procedere al frazionamento catastale in quanto andrebbe eseguita anche la pratica edilizia. Le spese per l'aggiornamento delle due planimetrie catastali ammontano a € 870,00 comprensive dei tributi catastali dovuti.

**Destinazione urbanistica.** L'immobile ricade, secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B-Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1-Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n.8 e in parte in zona a viabilità esistente. Si noti bene che l'attuale Piano operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con delibera n.20 del 14.05.2021. Secondo l'art.29-Norme transitorie di salvaguardia-"Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso , e per un periodo comunque non superiore a tre anni dall'adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato".

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.

**Stato di occupazione.** L'immobile è stato frazionato in due unità abitative.

Quella con l'accesso dal vano scale interno è occupata dal debitore .....omissis, dalla moglie e dai due figli minori.

L'abitazione con l'accesso dalla scala esterna è occupata da .....omissis.

**Confini.** L'appartamento confina al piano terra a est con resede a comune e su più lati con proprietà ...omissis, salvo se altri.

**Servitù.** Non ci sono servitù, censo, livelli, usi civici.

**Bene N. 4-** Terreno edificabile ubicato a Casciana Terme Lari (PI), Via della Valle n.1. Resede del fabbricato identificato dai beni n. 1,2 e 3, parzialmente edificabile.

**Dati Catastali.** Fig. 28, Particella 362, Sub. 1, Cat. E .

L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Proprietà (½) e Nuda Proprietà (½) .Il terreno di grande metratura è identificato come bene comune non censibile ai sub. 2, 3 e 4 ovvero i beni n. 1,2 e 3 della presente perizia. Attualmente svolge la funzione di resede/giardino del fabbricato esistente, ma data la sua grande estensione ha ancora capacità edificatoria. Essendo un BCNC sullo stesso grava il diritto di usufrutto di Barsacchi Loredana.

**Destinazione urbanistica.** L'immobile ricade, secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B-Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUC1-Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale in parte in zona B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n.8 e in parte in zona a viabilità esistente. Si noti bene che l'attuale Piano operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con delibera n.20 del 14.05.2021. Secondo l'art.29-Norme transitorie di salvaguardia-"Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso , e per

un periodo comunque non superiore a tre anni dall'adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato".

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta. La relazione notarile del 26 luglio 2011 è stata aggiornata con nuova ispezione ipotecaria ed integrata dalle note delle formalità pregiudizievoli in quanto carente di informazioni riguardo a quote, capitali e immobili. Inoltre, si è provveduto ad integrare le informazioni con le visure storiche catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale degli immobili oggetto della presente procedura.

**Stato di occupazione** . Il resede è occupato dagli esecutati e dalle loro famiglie

**Confini**. Il resede confina a nord con la stessa proprietà, a sud con Strada Provinciale 46 e con particella 309, a est con particelle 472 e 822 e ad ovest con Strada Provinciale 46 e Via del Poggetto, salvo se altri.

**Servitù**. Non ci sono servitù, censo, livelli, usi civici.

**Prezzo base lotto 1: € 590.000,00 (Eurocinquecentonovantamila/00)**

**Offerta minima : € 442.500,00**

**(Euroquattrocentoquarantaduemilacinquecento/00),**

**Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (Eurodiecimila/00).**

**Provenienza del lotto 1**. Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto.

**LOTTO 2**. Il lotto 1 è composto dal bene n.5 e n.6.

**Bene N.5-** Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI), Via del Poggetto snc, piano Terra. Locale per ricovero attrezzi avente accesso dalla Via del Poggetto tramite strada poderale e posto al confine con il resede a comune dei lotti 1 e 2.

Il tutto è situato a circa 2 Km dal centro storico di Lari, nella campagna pisana.

**Dati Catastali**. **Fg. 28, Particella 639, Cat. C2** .L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Proprietà (1/1) .Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente

nell'atto di pignoramento.

**Destinazione urbanistica.** L'immobile del lotto 2 ricade, secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B-Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica e in parte in zona E3- Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina;; secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUC1-Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale e in parte in zona F5-Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti e parte in zona a viabilità esistente e in parte nel Territorio Rurale in zona E3-Parte del territorio rurale corrispondente al Subsistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco.Si noti bene che l'attuale Piano operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con delibera n.20 del 14.05.2021. Secondo l'art.29-Norme transitorie di salvaguardia-"Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso , e per un periodo comunque non superiore a tre anni dall'adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato".

**Stato di occupazione.** L'immobile è nella disponibilità dei debitori .....omissis.

**Confini.** Il ricovero attrezzi confina a nord con stessa proprietà, a sud con proprietà ....omissis e stessa proprietà, ad est con proprietà ....omissis e ad ovest con stessa proprietà, salvo se altri.

**Servitù.** Non ci sono servitù, censo, livelli, usi civici.

**Bene N.6** -Terreno ubicato a a Casciana Terme Lari (PI), Via del Poggetto snc, piano Terra. Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 1610 mq coltivato a uliveto. Il tutto è situato a circa 2 Km dal centro storico di Lari, nella campagna pisana.

**Dati Catastali. Fg. 28, Particella 638, qualità Vigneto.**

Non sussiste corrispondenza catastale. La posizione catastale non risulta aggiornata con lo stato di fatto del terreno che, all'attualità, risulta destinato a uliveto e non a vigneto. Pertanto, sarebbe necessario produrre in catasto la relativa

dichiarazione di variazione nello stato delle colture ai fini del necessario aggiornamento previsto dall'art. 30 del D.P.R. 917/86.

L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Proprietà (1/1) .

**Destinazione urbanistica.** Il terreno ricade, secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B-Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica e in parte in zona E3- Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina;; secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUC1-Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale e in parte in zona F5-Parti del territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti e parte in zona a viabilità esistente e in parte nel Territorio Rurale in zona E3-Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco. Si noti bene che l'attuale Piano operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con delibera n.20 del 14.05.2021. Secondo l'art.29-Norme transitorie di salvaguardia-"Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso , e per un periodo comunque non superiore a tre anni dall'adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato". La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

**Stato di occupazione.** L'immobile è nella disponibilità dei debitori .....omissis.

**Confini.**Il terreno confina a nord, a sud ed ad ovest con stessa proprietà, ad est con proprietà ....omissis , salvo se altri.

**Servitù.** Non ci sono servitù, censo, livelli, usi civici.

**Provenienza del lotto 2.** Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto.

**Prezzo base lotto 2: € 9.000,00 (Euronovemila/00)**

**Offerta minima : € 6.750,00(Euroseimilasettecentocinquanta/00),**

**Rilancio minimo di gara: € 250,00 (Euroduecentocinquanta/00).**

**LOTTO 3** . Il lotto 3 è composto dai beni n.7 e n.8.

**Bene N. 7**-Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI), Via del Poggetto snc, piano Terra. Terreno agricolo qualità uliveto di superficie 820 mq. Attualmente messo a dimora in parte a olivi ed in parte incolto.

**Dati Catastali. Fg. 28, Particella 198 , qualità uliveto.**

L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Proprietà (1/1) .

**Destinazione urbanistica.** Il terreno ricade, secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B-Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona a Viabilità pubblica; secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUC1-Insedimento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale e in parte in zona B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n.7, in parte in zona F5- Parti del territorio urbanizzati destinate a verde a tutela degli insediamenti e in parte in zona a Viabilità esistente; Si noti bene che la porzione di area ricadente in zona B1 secondo il P.O. adottato corrisponde a pochi metri quadrati. L'attuale Piano Operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con delibera n.20 del 14.05.2021. Secondo l'art.29-Norme transitorie di salvaguardia-"Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso , e per un periodo comunque non superiore a tre anni dall'adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato" nel subsistema urbano della collina U.T.O.E. UC1- " Parti di territorio urbanizzato destinate a verde a tutela degli insediamenti"- area omogenea F5- regolato dall'art.26.18 delle norme Tecniche di Attuazione. Notare bene che nel precedente Regolamento urbanistico (PRG anno 2009 Comune di Lari) il terreno era individuato come "Zona B: aree di completamento a prevalente carattere residenziale" nel comparto n.7 con i seguenti parametri urbanistici: R.C. (S.C./S.F.)=25% ovvero 205 mq S.U.L. max= 35% S.F. ovvero 287 mq altezza massima= 2 piani. Quindi fino all'adozione del nuovo Piano Operativo aveva una capacità edificatoria di 287 mq di S.U.L. ( superficie utile lorda). L'attuale Piano operativo è stato adottato dal comune di Casciana Terme Lari con delibera n.20 del 14.05.2021. Secondo l'art.29-Norme transitorie di salvaguardia-"Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso , e per un periodo comunque non superiore a tre anni dall'adozione, è

sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato”.

**Confini.** Il terreno confina a nord con particella 766, a sud ed est con stessa proprietà e ad ovest con via del Poggetto, salvo se altri.

**Stato di occupazione.** L'immobile è nella disponibilità dei debitori ....omissis.

**Servitù.** Non ci sono servitù, censo, livelli, usi civici.

**Bene N.8-**Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI), Via del Poggetto snc, piano Terra. Terreno agricolo qualità vigneto di superficie di 920 mq attualmente incolto . La forte pendenza del terreno non permette coltivazioni di sorta

**Dati Catastali. Fg. 28, Particella 200, qualità vigneto.**

L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Proprietà (1/1) .

Non sussiste corrispondenza catastale. La posizione catastale non risulta aggiornata con lo stato di fatto del terreno che, all'attualità, risulta destinato a vigneto e non ad incolto. Pertanto, sarebbe necessario produrre in catasto la relativa dichiarazione di variazione nello stato delle colture ai fini del necessario aggiornamento previsto dall'art. 30 del D.P.R. 917/86.

**Destinazione urbanistica.** Il terreno ricade, secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Lari in parte in zona B-Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n.7 e in parte in zona E3- Aree agricole corrispondenti al Subsistema Territoriale agricolo della Collina e in parte in zona E4- Aree corrispondenti al Subsistema Ambientale delle Aree Boscate, soggetto in parte a G3-Vincolo idrogeologico; secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUC1-Insediamento Urbano di Lari a prevalente carattere residenziale e in parte in zona B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n.7, e in parte in zona F5- Parti del territorio urbanizzati destinate a verde a tutela degli insediamenti e in parte nel Territorio Rurale in zona E3- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, soggetto in parte a territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento. Si noti che la porzione di area ricadente in zona B1 secondo li P.O. adottato corrisponde a pochi metri quadrati. L'attuale Piano operativo è stato

adottato dal comune di Casciana Terme Lari con delibera n.20 del 14.05.2021. Secondo l'art.29-Norme transitorie di salvaguardia-"Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso , e per un periodo comunque non superiore a tre anni dall'adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato".

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

**Stato di occupazione.** L'immobile è nella disponibilità dei debitori ....omissis.

**Confini.** Il terreno confina a nord e ad est con proprietà ....omissis, a sud e ad ovest con stessa proprietà, salvo se altri.

**Servitù.** Non ci sono servitù, censo, livelli, usi civici.

**Provenienza del lotto 3.** Dagli accertamenti risulta sussistente la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del lotto.

**Prezzo base € 1.000,00 (Euromille/00)**

**Offerta minima: € 750,00 (Eurosettecentocinquanta/00),**

**Rilancio minimo di gara: € 250,00 (Euroduecentocinquanta/00).**

#### **Modalità di vendita asincrona telematica**

A) Il Giudice dell'Esecuzione, nel corpo dell'ordinanza di delega di cui in epigrafe, ha nominato quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance Srl e disposto che il portale della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**

B) 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 telematica, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

C) Le offerte di acquisto devono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ex art.12 e 13 del D.M. 32/15. Coloro che hanno formulato l'offerta dovranno partecipare alle operazioni di vendita nel giorno ed all'ora stabiliti .

D) 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.

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

### **Offerte in modalità telematica**

**1.** Le offerte in via esclusivamente 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.. L'avvocato non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte. Le offerte in via telematica devono 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**. **Si fa presente che per facilitare l'accesso alle modalità di vendita telematica è possibile usufruire anche dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari( Tribunale).**

**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;

**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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n.169/2011", **IBAN IT03 G062 3014 0000 0004 4016 193** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. **Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 169/2011", 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, che può essere pagata tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA-utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici e con le modalità ivi indicate all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it> . Per 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. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

7. L'offerta presentata nella vendita è irrevocabile, salvo quanto previsto dall' art. 571 c.p.c. 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 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);

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 telematica**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della 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 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 minorenni, 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. Nel caso di società con

amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

-se l'offerta è presentata da più persone, copia 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 dal soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

-se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

#### **Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematiche, sopra indicato, e 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;

- in caso di presentazione di più offerte, 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.

- **la gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 15 luglio 2024.** Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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 di prolungamento.

- 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;

- 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 120 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 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;

-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.

-l'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n.231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo;

- immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

-l'aggiudicatario o l'assegnatario, possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al sottoscritto Delegato di procedere alla determinazione delle spese di procedura e ad autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura,

- 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, specificando le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito e il deposito del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato;

- 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 (**PEC: antonio.librasi@pecordineavvocatipisa.it**) . 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 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/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura ( n.169/11), 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](http://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;

- 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;

#### **e 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 6/06/2001 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](http://www.astegiudiziarie.it);
- 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.

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Librasi

### **Offerte in modalità telematica**

1. Le offerte in via esclusivamente 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.. L'avvocato non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte. Le offerte in via telematica devono 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**. **Si fa presente che per facilitare l'accesso alle modalità di vendita telematica è possibile usufruire anche dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari(Tribunale).**

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;

3. 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. 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n.191/19", **IBAN IT87 H062 3014 0000 0004 3883 124** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. **Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 191/19", 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, invece, 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, che può essere pagata tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA-utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici e con le modalità ivi indicate all'indirizzo:

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

7. L'offerta presentata nella vendita è irrevocabile, salvo quanto previsto dall' art. 571 c.p.c. 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 ( 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 - 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 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);
- 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 telematica**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della 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 e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

-se l'offerta è presentata da più persone, copia 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 dal soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

-se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un Paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

#### **Modalità di svolgimento della vendita telematica asincrona**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematiche, sopra indicato, e 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;

- in caso di presentazione di più offerte, 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.

- **la gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 29 aprile 2024.** Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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 di prolungamento.

- 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;

- 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 120 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 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;

-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.

-l'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n.231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo;

- immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

-l'aggiudicatario o l'assegnatario, possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al sottoscritto Delegato di procedere alla determinazione delle spese di procedura e ad autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura,

- 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, specificando le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito e il deposito del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato;

- 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 (**PEC: antonio.librasi@pecordineavvocatipisa.it**) . 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 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/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura ( n.191/19), 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](http://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; - 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;

#### **e 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 6/06/2001 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](http://www.astegiudiziarie.it);

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.

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Librasi