TRIBUNALE DI PISA

Esecuzioni immobiliari n. 12/2019 R.E. e n. 17/2026 R.E. Riunite

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna

Professionista delegato: Avv. Giulia Lupetti

DISPOSIZIONI GENERALI					
Professionista Delegato:	Avv. Giulia Lupetti, con studio in Pisa, Piazza San Francesco n. 1, Tel. 050/578508, mail avv.giulialupetti@gmail.com - PEC giulia.lupetti@pecordineavvocatipisa.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com.				
Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati 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, solo successivamente potrà essere inviata una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com.				
Modalità di vendita:	***vendita asincrona telematica***				
Gestore della vendita telematica:	Edicom Finance S.r.l. con sede 30174 Mestre Venezia, Via Torre Belfredo n. 64, telefono 041/8622235, fax 041/5351923, e-mail info@garavirtuale.it, sito: www.garavirtuale.it				
Termine presentazione offerte:	**19/01/2027**	**ore**	13:00		
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	**20/01/2027**	**ore**	**10:00**		
LOTTO UNICO					
BENE 1					
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Carlo del Prete n.8, piano 1				
Descrizione sintetica:	Immobile per civile abitazione di circa 75mq con terrazza di 3mq e uso di posto auto				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile libero				
BENE 2					
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Carlo del Prete n.8, piano T				
Descrizione sintetica:	Locale ripostiglio uso magazzino di circa 1mq				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	Immobile libero				
Valore di perizia:	€ 114.000,00	**Perizia del: 07/08/2019 Integrazione del 29.07.2026**		**Ctu:**	Dott. Arch. Chiara Giraldi
Prezzo base:	€ 114.000,00	**Offerta minima:**	€ 85.500,00		
Cauzione minima:	10% dell'offerta	**Rilancio minimo**	€ 2.000,00		

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv. Giulia Lupetti, su delega alle operazioni di vendita del G.E. del Tribunale di Pisa dell'11.06.2024 e successiva estensione del 10.07.2026, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nelle Esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 12/2019 e n.17/2026 riunite con provvedimento del G.E. del 04.03.2026, promossa da ***omissis*** (già ***omissis*** ***omissis*** ***omissis***) contro ***omissis*** e ***omissis***,

avvisa

che **l'inizio delle operazioni di vendita telematica è fissato per il giorno 20.01.2027 alle ore 10:00 e seguenti**, nelle quali si procederà alla **vendita senza incanto, con modalità puramente telematica ed asincrona** dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Si precisa che tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente Avviso e nell'Ordinanza di Delega.

L'eventuale gara si svolgerà in un lasso temporale di 5 (cinque) giorni con scadenza alle ore 17.00 del 5° giorno successivo all'avvio della gara.

Gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c. saranno svolti dal Professionista Delegato il **giorno 20.01.2027 alle ore 10:00 e seguenti presso il proprio studio** sito in Pisa (PI), Piazza San Francesco n. 1, luogo ove, con modalità telematiche, il Delegato sovrintenderà alle operazioni di vendita.

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto **per il giorno 10.01.2027** (10 giorni prima della data dell'asta).

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex. art 583 c.p.c., saranno effettuate dal Professionista Delegato.

SOMMARIO

DISPOSIZIONI GENERALI 1

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA 2

SOMMARIO 3

Lotto Unico 4

A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA 12

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA 13

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE 15

C.2 - Presentazione in modalità telematica 15

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA 21

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE 24

F. ALTRE INFORMAZIONI 27

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione dell'Arch. Chiara Giraldi del 07.08.2019, successiva Integrazione del 24.07.2024 e successiva Integrazione del 29.07.2026, che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto Unico

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: 20.01.2027 ore 10.00

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

Descrizione del bene:

Nella Perizia e nella successiva Integrazione del 24.07.2024 il CTU ha precisato che **i beni costituenti il Lotto Unico oggetto di vendita sono costituiti dal Bene 1 (Appartamento Piano 1) e dal Bene 2 (Ripostiglio Piano terra)**.

Il complesso immobiliare è composto, come descritto nell'atto di provenienza e così riportato in Perizia, da appartamento per civile abitazione ubicato al Piano primo di maggior fabbricato condominiale dotato di ascensore, avente accesso da Via Carlo del Prete a mezzo di servitù di passo su di una striscia di terreno di proprietà di terzi (f.46 part. 1128) e mediante resede condominiale, vano scala esterno, vano ascensore e ballatoio comune, composto da ballatoio antistante l'ingresso, ingresso con ripostiglio, cucina, soggiorno-pranzo con balcone con affaccio su resede condominiale, servizio igienico, disimpegno, secondo servizio igienico, camera matrimoniale e camera singola. È annesso al Piano terra dello stesso fabbricato, un piccolo locale accessorio ad uso magazzino, avente accesso dal resede condominiale, composto da un vano pressoché regolare. Il CTU ha verificato che al complesso immobiliare è concesso in esclusiva l'uso di un posto macchina.

Relativamente alla pavimentazione interna il CTU ha eseguito un sopralluogo di verifica delle altezze in data 06.07.2020, avendo proceduto a misurare l'altezza di tutte le stanze dell'appartamento in più punti e che da ciò è emerso:

"*1- Che l'altezza interna dell'immobile varia da stanza a stanza e va da 2,70 (in una camera) a 2,66 in cucina (vedi planimetria allegata in cui sono stati segnati i rilievi)*

2- Con la livella messa a disposizione dal muratore si è verificato che il pavimento è in pendenza (va a scendere) verso la cucina (in contrasto con la differenza altimetrica interna che diminuisce andando in cucina e avrebbe fatto pensare ad una pendenza inversa

Il foro al di sotto del mobile della cucina, non è stato visto poiché al piano inferiore (nel solaio del garage) è stato chiuso, e il solaio di calpestio dell'appartamento in quel punto è sovrastato da un mobile che impedisce di vederlo, fotografarlo e misurarlo.
Si è deciso che non era necessario fare un saggio nel pavimento, poiché il dislivello poteva essere dovuto a due cause:
1- Spessore del massetto o del collante della pavimentazione con spessori variabili
2- Spessore nell'intonaco a gesso del soffitto con spessori diversi
Pertanto si ritiene di definire ininfluente la differenza altimetrica interna che potrà essere facilmente ripristinata dopo l'aggiudicazione del bene, attraverso interventi all'intonaco del soffitto o al massetto del solaio di calpestio".

SI PRECISA, QUINDI, CHE OGNI EVENTUALE INTERVENTO NECESSARIO E DESCRITTO DALLA CTU RIMANE A SPESE ED A CARICO ESCLUSIVI DELL'AGGIUDICATARIO, AD OGGI NON QUANTIFICATE, DA PORSI IN ESSERE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Relativamente, poi, al posto auto concesso in uso la CTU ha precisato che lo stesso non costituisce bene a sé stante in quanto *"- Il posto auto compare nella trascrizione n. 9426 part. Del 27.12.1979 con cui* ***omissis*** *e* ***omissis*** *acquistavano da* ***omissis*** *e* ***omissis*** *s.a.s., a pag. 5 e 6 "adde: "e' inoltre concesso in esclusiva l'uso di un posto macchina lungo il lato est del resede condominiale individuato sul posto col n. 3". Pertanto il posto auto non è mai stato compravenduto (e pertanto non risulta mai intestato catastalmente ai proprietari) ma solo concesso in uso. Tale peculiarità NON E' STATA RIPORTATA NELL'ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI trascritto al n. 13342 part. del 16.11.2016 (acquisto con asta giudiziaria). A mio avviso si può riportare nell'ordinanza di vendita con la stessa dicitura "concesso in esclusiva l'uso di un posto macchina" poiché si tratta di concessione in uso di spazi condominiali di cui l'acquirente acquisisce diritti (come nel caso del locale autoclave per esempio)*".

DUNQUE SI PRECISA, A COMPLETA E TRASPARENTE INFORMATIVA DEGLI EVENTUALI INTERESSATI, CHE IL POSTO AUTO NON RISULTA DI PROPRIETÀ DELLE ESECUTATE E CHE TALE BENE NON È STATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO E NON VERRÀ TRASFERITO IN PROPRIETÀ ALL'AGGIUDICATARIO CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO. DALLE VERIFICHE E PRECISAZIONI DEL CTU LA STESSA HA RILEVATO TALE POSTO AUTO RISULTA CONCESSO IN USO ESCLUSIVO POICHÉ SI TRATTA DI CONCESSIONE IN USO DI SPAZI CONDOMINIALI.

Rappresentazione Catastale.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	232	13	1	A2	3	5 vani	80 mq	843,12 €	1	
	46	232	2	1	C2	1	5 mq	6 mq	12,91 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
46	232									

Il CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale: **l'appartamento presenta una difformità di un tramezzo che è stato realizzato per dividere il soggiorno e realizzare una camera**.
Il CTU nelle verifiche dell'atto di provenienza (decreto di trasferimento) ha rilevato che il precedente Perito aveva altresì rilevato delle difformità nello spessore dei tramezzi e nella presenza o meno di nicchie in un tramezzo della sala. Il CTU non ha potuto verificare tali difformità durante il sopralluogo all'immobile in quanto in quella che avrebbe dovuta essere la sala vi era un armadio addossato alla parete che ha impedito tali verifiche. **PERTANTO IL CTU HA RILEVATO CHE A SEGUITO DELL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO, L'AGGIUDICATARIO SARÀ ONERATO A PROPRIE ESCLUSIVE SPESE E COSTI ALLA PRESENTAZIONE DI PRATICA DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA AL FINE DI METTERE A NORMA L'EFFETTIVA DISTRIBUZIONE DEL BENE, CON SPESE AD OGGI NON QUANTIFICATE DALLA CTU.**

Confini.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

L'appartamento confina con resede condominiale, proprietà ***omissis*** s.s.a..
Il locale ad uso magazzino confina con locale autoclave e proprietà ***omissis***, a est proprietà ***omissis***, ad ovest proprietà ***omissis*** s.s.a..

Servitù, limitazioni d'uso.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

L'accesso al fabbricato dalla via G. del Prete avviene con ogni mezzo su una striscia di terreno larga costantemente 3 ml, posta lungo il confine ovest dell'interposta proprietà ***omissis***. Su detto terreno grava anche la servitù inerente al passaggio delle tubazioni di adduzione e scarico per l'impiantistica del fabbricato. A sua volta sul proseguimento di detto terreno e per la solita larghezza di 3 ml esiste diritto di passo con ogni mezzo (personale e non a carattere reale), concesso nell'atto ai rogiti Notaio Tumbiolo del 25.06.1961 a favore del sig. ***omissis*** e figlio e discendenti diretti.

Occupazione.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

L'immobile risulta libero da persone, come da ordine di liberazione del G.E e liberazione del Custode IVG con accesso del 11.12.2020.

L'immobile non risulta libero da cose. In occasione del sopralluogo dell'IVG dell'11.12.2020 il Custode ha precisato che l'immobile veniva rilasciato nel possesso del custode stesso non libero da cose (beni mobili aventi valore di realizzo, in relazione ad alcuni dei quali l'occupante dichiarava, per quanto di sua dichiarata titolarità, di non avere interesse al ritiro).

Parti comuni.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

Il CTU rileva quanto segue "*La copertura dello stabile nella compravendita* ***omissis*** *e* ***omissis*** *è rimasta proprietà esclusiva di "****omissis*** ***omissis*** *e C. Società in a.s.", la quale si riserva su di essa tutti i diritti compresa l'istallazione e rimozione dell'antenna centralizzata T.V. La società "****omissis*** *di* ***omissis*** *e C. Società in a.s." si riserva, inoltre, di apportare modifiche sia interne che esterne, di destinazione d'uso, alle sue residue unità immobiliari che risultino invendute, senza che né il singolo condomino e né il condominio che si costituirà possano sollevare alcuna eccezione al riguardo."*

L'accesso al fabbricato dalla via G. del Prete avviene con ogni mezzo su una striscia di terreno larga costantemente 3 ml, posta lungo il confine ovest dell'interposta proprietà ***omissis***. Su detto terreno grava anche la servitù inerente al passaggio delle tubazioni di adduzione e scarico per l'impiantistica del fabbricato. A sua volta sul proseguimento di detto terreno e per la solita larghezza di 3 ml esiste diritto di passo con ogni mezzo (personale e non a carattere reale), concesso nell'atto ai rogiti Notaio Tumbiolo del 25.06.1961 a favore del sig. ***omissis*** e figlio e discendenti diretti.

Il resede in oggetto è attraversato (ciò è riportato nell'atto di acquisto del 1979 non è dato sapere se la situazione è cambiata) da uno scarico proveniente dalla proprietà ***omissis***.

Provenienze ventennali.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

Si riporta la Tabella elaborata dal CTU nella Perizia di stima:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/12/1979** al **16/11/2016**	[redacted] proprietà dell'intero in comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	27/12/1979	13192	9426
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/11/2016** al **26/08/2019**	[redacted] proprietaria per 1/2, [redacted] proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Massimo Cariello	12/11/2016	817	16
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pisa	16/11/2016	19588	13342
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Stato conservativo.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

L'immobile risulta internamente in pessime condizioni di conservazione in quanto le pareti delle stanze sono completamente ricoperte di muffe nere. Inoltre nel soffitto la vernice si è deteriorata e si apre a fiore. I bagni risultano essere in condizioni igieniche non consone.

L'immobile si presenta all'esterno con la facciata recentemente ristrutturata.

Regolarità edilizia.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

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

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 282 del 27.05.1977 e successive varianti:

- C.E. n. 478 del 30.08.1977

- C.E. n. 119 del 10.03.1978

È inoltre stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- autorizzazione n. 2434/824 del 24.07.1979

- abitabilità n. 270 del 17.09.1979

L'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi: è stata realizzata una parete per chiudere la sala e ricavarne una terza camera.

L'altezza interna non è conforme: risulta essere di 2,66 ml anziché 2,70 ml pertanto non è abitabile.

Relativamente alla pavimentazione interna il CTU ha eseguito un sopralluogo di verifica delle altezze in data 06.07.2020, avendo proceduto a misurare l'altezza di tutte le stanze dell'appartamento in più punti e che da ciò è emerso:

"1- Che l'altezza interna dell'immobile varia da stanza a stanza e va da 2,70 (in una camera) a 2,66 in cucina (vedi planimetria allegata in cui sono stati segnati i rilievi)

2- Con la livella messa a disposizione dal muratore si è verificato che il pavimento è in pendenza (va a scendere) verso la cucina (in contrasto con la differenza altimetrica interna che diminuisce andando in cucina e avrebbe fatto pensare ad una pendenza inversa

Il foro al di sotto del mobile della cucina, non è stato visto poiché al piano inferiore (nel solaio del garage) è stato chiuso, e il solaio di calpestio dell'appartamento in quel punto è sovrastato da un mobile che impedisce di vederlo, fotografarlo e misurarlo.

Si è deciso che non era necessario fare un saggio nel pavimento, poiché il dislivello poteva essere dovuto a due cause:

1- Spessore del massetto o del collante della pavimentazione con spessori variabili

2- Spessore nell'intonaco a gesso del soffitto con spessori diversi

Pertanto si ritiene di definire ininfluente la differenza altimetrica interna che potrà essere facilmente ripristinata dopo l'aggiudicazione del bene, attraverso interventi all'intonaco del

soffitto o al massetto del solaio di calpestio".

SI PRECISA, QUINDI, CHE OGNI EVENTUALE INTERVENTO NECESSARIO E DESCRITTO DALLA CTU RIMANE AD SPESE ED A CARICO ESCLUSIVI DELL'AGGIUDICATARIO, AD OGGI NON QUANTIFICATE, DA PORSI IN ESSERE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La CTU ha inoltre evidenzio in Perizia che in sede di sopralluogo ha rilevato un abuso: è stata realizzata una parete per chiudere la sala e trasformarla in camera da letto. La CTU ha, inoltre, precisato di non essere potuta entrare nella stanza poiché la porta si apriva male e vi erano due occupanti all'interno. Non ha, quindi, potuto verificare la difformità che era stata rilevata dal precedente perito la cui relazione era stata riportata nel decreto di trasferimento della sig.ra ***omissis***.

SI AVVISA GLI EVENTUALI INTERESSATI CHE RELATIVAMENTE ALLE DIFFORMITÀ ED AGLI ABUSI RISCONTRATI E/O EVENTUALI ULTERIORI NON RILEVATI DALLA CTU, OGNI COSTO, SPESA E PRATICA RIMANE AD ESCLUSIVO CARICO E SPESE ESCLUSIVE DELL'AGGIUDICATARIO DELL'IMMOBILE. EVENTUALI PRATICHE DOVRANNO ESSERE PRESENTATE DALL'AGGIUDICATARIO A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO CON PROPRI TECNICI DI FIDUCIA PRESSO OGNI ENTE ED AUTORITÀ COMPETENTE, ED I RELATIVI COSTI E SPESE RIMANGONO A SUO ESCLUSIVO CARICO E NON SONO STATI QUANTIFICATI DA PARTE DELLA CTU a causa delle impossibilità oggettive riscontrate dalla medesima in sede di sopralluoghi di verifica.

Vincoli ed oneri condominiali.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

Bene N° 2 - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

La CTU ha precisato di non aver rilevato la presenza di vincoli od oneri condominiali, salvo le seguenti spese condominiali: oneri condominiali ordinari preventivi provvisori per il periodo dal giorno 01.10.2022 al giorno 30.09.2023 che ammontano ad €.602,52 e per il periodo dal giorno 01.10.2023 al giorno 30.09.2024 in €.602,52. **Si precisa che resteranno a carico del futuro acquirente gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente del trasferimento del bene, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c..**

In ogni caso, relativamente al Lotto Unico sopra descritto, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente si rimanda alla perizia tecnica ed alle successive integrazioni, in atti, redatta dal CTU nominato, Arch. Chiara Giraldi, depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dagli eventuali offerenti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

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

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di €.114.000,00 (euro *centoquattordicimila*/00);**
- **offerta minima €.85.500,00 (euro *ottantacinquemilacinquecento*/00);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. €.2.000,00 (euro *duemila*/00).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla L.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- **La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo**. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- **Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura. In particolare 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;

- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **è titolare di partita iva** e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente e verranno liquidate dall'Agenzia delle Entrate successivamente all'aggiudicazione, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).
- **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. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

Possono offrire anche il minore, l'interdetto e l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare in modalità ***cartacea*** ovvero con ***modalità telematiche*** ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

*****

C.2 - Presentazione in modalità telematica

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13:00** del giorno precedente la data della vendita, ovvero **entro il 19.01.2027**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

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

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, 4° comma e dell'art. 13 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).

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 **"*TRIB.DI PISA E.I. 12 2019*"** con IBAN: **IT80 N052 3214 0010 0000 0032 548**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "E.I. n. 12/2019 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo <u>in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica</u>; 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, <u>l'offerta sarà considerata inammissibile</u>.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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'art. 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.

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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al 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. 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.

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

L'offerta redatta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, 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 la sopra detta autorizzazione. 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 rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (*12/2019 R.G.E.*);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (*Avv. Giulia Lupetti*);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (*20.01.2027 ore 10:00*);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- **il termine di pagamento del saldo prezzo** e degli oneri accessori che **non potrà essere superiore a 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile e PEC ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere **allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura

dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica
- **la richiesta autenticata da pubblico Ufficiale a ciò deputato di agevolazioni fiscali** (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla 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**.

OFFERTE INEFFICACI

Per entrambe le modalità di presentazione delle offerte, saranno considerate inefficaci solo:

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

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte: il giorno 20.01.2027 alle ore 10:00 e s.s., si procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata al professionista delegato presso il suo Studio in Pisa (PI), Piazza San Francesco n.1.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di Delega e della legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

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 quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 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 o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

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

In caso di presentazione per il lotto di una **sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente, comunicando direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza (unitamente al verbale di vendita) con termine di 15 giorni per esprimere le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta e procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni, rimettendo gli atti al giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione.

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione di **più offerte valide il Professionista Delegato** contestualmente darà

corso alla gara telematica 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; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara.

All'esito della gara tra gli offerenti, qualora l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta; se, invece, il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, lo aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;

Sarà considerata come migliore offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

Nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita/informare il Giudice dell'Esecuzione.

E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura precedentemente specificato nel presente Avviso, 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**. 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.

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 esecutiva Immobiliare "TRIB.DI PISA E.I. 12 2019" con IBAN: IT80 N052 3214 0010 0000 0032 548, con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure:
b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile sempre intestato Procedura Esecutiva Immobiliare "TRIB.DI PISA E.I. 12 2019".

Si precisa che, come comunicato dal Giudice delle Esecuzioni con proprio provvedimento del 21.07.2022, il termine di cui all'art. 585 c.p.c. per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario non soggiace alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale ex art. 1 L. n 742/1969.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il Professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione. L'importo del fondo spese indicato dal delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le somme effettivamente sostenute e liquidate.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, cioè 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, 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.

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., 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 Delegato ai sensi dell'art. 591-bis, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzazione l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito 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), il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di pagamento del saldo prezzo, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante ex art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

2. il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio

processuale non dovrà essere riconosciutogli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Regime patrimoniale indicato nel Decreto di trasferimento

La bozza del Decreto dovrà indicare lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia (ove l'aggiudicatario sia coniugato) dichiarato dall'aggiudicatario persona fisica; qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella comunione, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo prezzo, copia della convenzione di separazione dei beni.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), ovvero 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, 3° comma, c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

A seguito dell'esecuzione delle formalità di registrazione e trascrizione, il Delegato dovrà trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo giulia.lupetti@pecordineavvocatipisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

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 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.

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, www.venditegiudiziarieitalia.it e www.tribunale.pisa.it.

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

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Visite dell'immobile

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli stessi devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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 (12/2019 R.G.E.), e compilando i campi richiesti ovvero inviando una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com.

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

Custode

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com,

www.pisa.astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell'immobile

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

Pubblicità

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

Inoltre, della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay;
- pubblicazione di Virtual tour 360° dell'immobile pignorato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto qui non previsto, si applicano le norme di legge vigenti e le indicazioni riportate nell'Ordinanza di Delega.

Pisa, 04.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Lupetti

