

**Esecuzione n. 286/2021 R.E.**

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA IN MODALITA' SINCRONA**  
**TELEMATICA MISTA**

L'Avv. Stefano Giusti (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 30/11/2022) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 286/2021 R.E., promossa da Guber Banca S.p.A.;

contro: \*\*\*\*;

**avvisa**

che il giorno **04/06/2024 alle ore 18:00** e seguenti procederà alla vendita senza incanto telematica sincrona a partecipazione mista, mediante l'apertura delle buste cartacee e telematiche, dei beni immobili di seguito descritti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **04/06/2024 alle ore 18:00** presso il proprio **Studio posto in Pisa, Via Filippo Serafini, 4**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c., è previsto per il giorno 25/05/2024 previo appuntamento.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono 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 sottoscritto Professionista Delegato.

**Beni oggetto di vendita**

**Lotto Unico**

Descrizione dei beni:

*Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Vicolo Montalbano, 7.*

Appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di due piani fuori terra, che si sviluppa da terra a tetto, posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI), Vicolo Montalbano, n°7, da cui ha accesso, e composto al piano terra, primo fuori terra, da ingresso in soggiorno, cucina-tinello, disimpegno e bagno-w.c., ed al piano primo, secondo fuori terra a cui si accede tramite scala interna posta nel soggiorno, da camera, della superficie lorda complessiva di mq 70 circa, oltre a soppalco a forma di "elle" lungo i lati sud ed ovest della camera ed a cui si accede tramite scala interna, della superficie di mq 9 circa.

### **Rappresentazione catastale:**

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI) al:

- **Foglio 14, part. 184, sub. 10** categoria A/4, classe 3, consistenza 4 Vani, Superficie Catastale Totale 76 mq, rendita € 360,49 - Piano T-1-2;

Il CTU segnala che non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti per la non corretta rappresentazione sia delle scale interne che del soppalco.

### **Servitù:**

Il CTU segnala che dalla documentazione in atti non rileva servitù, censi, livelli ed usi civici sugli immobili in oggetto a meno di quelle nascenti sia dallo stato dei luoghi che del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

### **Provenienza:**

Dal 27/09/2013 alla data del Pignoramento, il bene perveniva a \*\*\*\*, nato in \*\*\*\* il \*\*\*\*, proprietario per 1/1; con Atto di Compravendita Rogante Not. \*\*\*\* in data 27/09/2013, Repertorio N° \*\*\*, Raccolta N° \*\*\*, trascritto presso la Agenzia Delle Entrate di Livorno (LI) in data 07/10/2013; Reg. Gen. \*\*\*, Reg. Part. \*\*\*.

### **Confini:**

Il bene in oggetto confina a nord con \*\*\*\*\* e ad est, sud ed ovest con \*\*\*\*\*, salvo se altri.

### **Occupazione:**

Alla data del sopralluogo effettuato dal CTU, l'immobile risultava occupato dall'esecutato che vi risiede stabilmente.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Situazione urbanistica:**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza. Successivamente risultano essere state presentate: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 10/07/2001, protocollo n°6325 pratica 3711, per "Smantellamento e rifacimento del manto di copertura con eventuale sostituzione di alcuni travicelli deteriorati, spicconatura e rifacimento dell'arriccio e dell'intonaco interno, smantellamento e rifacimento dei pavimenti interni"; Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 30/05/2002, protocollo n°4272 pratica 3805, per "Fusione di due unità immobiliari per la formazione di un'unica abitazione"; Accertamento di Conformità del 10/02/2004, protocollo 1627 pratica 4034, per "Modifiche interne a fabbricato per civile abitazione" con rilascio di Attestazione di Conformità in Sanatoria del 12/05/2005 e successivo deposito di Attestazione di Abitabilità o Agibilità ai sensi dell'art.86 della L.R. n°1/05 dell'1/07/2006 protocollo n°8619.

Il CTU fa presente che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici delle autorizzazioni rilasciate per una difforme esecuzione delle scale interne, della presenza

al piano primo di una porta di collegamento con l'adiacente immobile Part. 184 Sub. 7 e della realizzazione del soppalco, oltre che lungo la parete sud, anche lungo la parete ovest. Per quanto sopra si dovrà quindi procedere sia alla chiusura della porta del piano primo che alla regolarizzazione delle difformità riscontrate con successivo aggiornamento della planimetria catastale per un costo stimato di € 3.000,00 incluse spese tecniche.

Il CTU comunica altresì che a seguito del sopralluogo del 22.5.2023 ha potuto constatare un peggioramento della situazione statico/strutturale consistente in un ampliamento della lesione già rilevata nella zona disimpegno sensibilmente ampliata. Rileva infatti che, sono apparsi nuovi movimenti di alcuni orizzontamenti evidenziati dal distacco degli stessi dalle pareti perimetrali e dalla rottura delle relative tavelle in laterizio, fenomeni concentrati sempre nella zona disimpegno/bagno. Quest'ultimo, peraltro, presentava prima un controsoffitto che nascondeva il solaio soprastante. Alla luce di quanto emerso l'esecutato ha provveduto a posizionare un travetto a sostegno del solaio a copertura del bagno per "arginare" ulteriori cedimenti. La situazione emersa denota movimenti strutturali che hanno interessato porzione dell'edificio. Si precisa che l'immobile pignorato non è isolato, ma si trova all'interno di un più vasto complesso a schiera le cui altre porzioni presentano, sul prospetto principale, lesioni e deformazioni. Il CTU ha previsto due tipologie di interventi per il consolidamento: per le strutture in elevazione mediante l'esecuzione di opere mirate a ricostituire le porzioni lesionate ed eventualmente ad inserire nuovi elementi atti a contenere ulteriori possibili movimenti orizzontali, per quelle di fondazione introducendo elementi che vadano a scaricare più in profondità i carichi agenti. Le due tipologie di intervento hanno un'incidenza piuttosto differente, sia di ordine temporale che economico e, qualora il quadro fessurativo fosse frutto (come potrebbe essere) di cedimenti fondali, eventuali lavori di consolidamento delle sole strutture in elevato non sarebbero sufficienti a fermare il fenomeno. Il CTU non è in grado di stabilire se il quadro fessurativo riscontrato è frutto di movimenti ancora in atto, dovuti ad esempio ad un progressivo abbassamento della falda freatica, o ad eventi oramai conclusi. A tale scopo consiglia di effettuare un monitoraggio delle lesioni più significative mediante l'applicazione di appositi dispositivi posti "a cavallo delle stesse" ed atti ad evidenziare eventuali ulteriori movimenti.

Il CTU attesta infine i costi necessari per le due fattispecie prefigurate ("per le strutture in elevazione mediante l'esecuzione di opere mirate a ricostituire le porzioni lesionate ed eventualmente ad inserire nuovi elementi atti a contenere ulteriori possibili movimenti orizzontali; per quelle di fondazione invece introducendo elementi che vadano a scaricare più in profondità i carichi agenti): Stima costo opere in elevato € 17.000; Stima costo opere di fondazione € 7.000; Imprevisti € 1.200; Stima Onorari professionali € 2.000 + € 1.000 nel caso di opere di fondazione. A detti costi deve sommarsi IVA prevista per Legge. Il CTU precisa inoltre che in tali oneri è previsto anche un intervento al solaio di copertura dell'unità in esame che coinvolge necessariamente la corrispondente porzione del piano superiore.

La previsione dei suddetti lavori secondo quanto riportato dal tecnico del Tribunale nei chiarimenti depositati nell'esecuzione immobiliare comportano un deprezzamento dell'immobile di circa € 30.000,00 già decurtato nel prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

che ne verrà tenuto conto nella stima finale.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non è stata consegnata al CTU alcuna certificazione degli impianti ma, allegata all'Attestazione di Abitabilità depositata l'1/07/2006, Prot. n°8619, è stata reperita la Dichiarazione di conformità dell'impianto del 18/02/2003 per "tubazione gas dal punto fornitura in acciaio zincato fino diramazione est-caldaia tubazione rame x p. cottura" rilasciata da \*\*\*\*\*. Il CTU fa presente che in merito agli impianti ed all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) all'art. 5 dell'Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. \*\*\* di \*\*\* del 27/09/2013 rep. 25890, è testualmente riportato: "La parte venditrice garantisce la conformità di tutti gli impianti, anche comuni, come definiti dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/1/2008, esistenti nei beni in oggetto, alla normativa in materia. Ai sensi della vigente normativa in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le relative informazioni nonché la documentazione, comprensiva dell'APE del fabbricato in oggetto, redatto da \*\*\*\* in data 10/9/2013, depositato presso il Comune in cui lo stesso è posto in data 11 settembre 2013, dal quale risulta che il medesimo ricade in classe energetica "G"; detto attestato viene da me allegato al presente atto sotto la lettera "B", previa dichiarazione della parte venditrice che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute cause di decadenza della sua validità temporale." Inoltre si fa presente che per l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere presentato all'Atto di trasferimento.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica ed all'integrazione di Perizia, redatte dall'Ing. Claudio Barandoni, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE  
ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

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

- prezzo base **Euro 34.000,00**;
- offerta minima **Euro 25.500,00**;
- cauzione **10% del prezzo offerto**;
- aumento minimo obbligatorio in caso di gara **Euro 1.000,00**.

## B. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto **analogico-cartaceo** ovvero con **modalità telematiche** ex artt. 12-13 DM 32/2015.

### 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..

### Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere presentate in **duplice busta chiusa** entro le ore **13:00 del 03/06/2024** (*giorno antecedente la vendita*) presso lo studio della **Professionista Delegato**, posto in **Pisa, via Filippo Serafini, 4, previo appuntamento** (tel. 050-26261, e-mail [avvstefanogiusti@libero.it](mailto:avvstefanogiusti@libero.it) e Pec [avvstefanogiusti@pec.it](mailto:avvstefanogiusti@pec.it) ).

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, oltre il nome e cognome del Professionista Delegato e la data della vendita.

All'interno della suddetta busta dovrà essere inserita una **seconda busta** che invece recherà il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta.

### Contenuto dell'offerta e documenti da allegare

L'offerta sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (**pari ad Euro 16,00** al momento della redazione del presente avviso) dovrà contenere le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. e in particolare:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello

stesso. Se l'offerente è minorenne, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che pure dovrà essere contenuta nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che dovrà sottoscrivere l'offerta;

2. i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
4. il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso tale termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
5. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti;**
6. con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:
  - a. se persona fisica:
    - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
    - fotocopia del codice fiscale;
    - estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
    - certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);
  - b. se società o persona giuridica:
    - certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
    - statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
    - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali.

L'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa) intestato alla "P.E. n. 286/2021 R.E. Prof. Del. Avv. Stefano Giusti", dell'importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** costituente il deposito per **cauzione**.

**Offerta d'acquisto con modalità telematiche**

L'offerta dovrà essere presentata accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure dal Portale del Gestore della Vendita Telematica Edicom Finance s.r.l. [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi.

### **Contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- se il soggetto è minorenni, interdetto, inabilitato o amministrato, copia del provvedimento autorizzativo e atto di nomina dell'amministratore;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 90 giorni) salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- 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 di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

In fase di inserimento dell'offerta sul Portale delle vendite Pubbliche, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

#### **a. se persona fisica:**

- copia di un documento d'identità in corso di validità;
- copia del codice fiscale;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
- certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);

- copia della contabile del bonifico di accredito della cauzione.

b. se società o persona giuridica:

- certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
- statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
- copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- copia della contabile del bonifico di accredito della cauzione.

L'offerta, a pena di 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.32/2015.

Essa dovrà essere sottoscritta digitalmente, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata, priva dei predetti requisiti, ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "P.E. R.G.E. 286/2021" (IBAN: **IT 820 010301400000004129734**) con causale "cauzione per offerta di acquisto Lotto unico".

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore **13:00** del giorno di scadenza dell'offerta, pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Il bonifico 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 c/c 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 e ora 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 c/ del beneficiario del bonifico.**

Unitamente alla cauzione dovrà essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it> . Per effettuare il suddetto pagamento è necessario essere abilitati ai pagamenti nei confronti della Pubblica Amministrazione. Rivolgersi al proprio Istituto Bancario per l'abilitazione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a 16 euro) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento i bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

**E' attivo, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, lo Sportello di assistenza gratuito alla compilazione, redazione ed invio di offerte telematiche.**

#### Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 co., c.p.c..

## **C. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### Esame delle offerte

Il giorno **04/06/2024 alle ore 18:00 presso lo studio del Professionista Delegato, posto in Pisa, via Filippo Serafini, 4**, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale del gestore della vendita telematica, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società Edicom Finance Srl, [garavirtuale.it](http://garavirtuale.it) . Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invia all'indirizzo PEC del presentatore le credenziali per accedere alla console di gara. Le stesse vengono trasmesse a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito in fase di redazione della busta telematica come previsto dal D.M. n.32/2015, art.16. Le credenziali inviate agli offerenti saranno valide solo per l'esperimento di vendita per il quale si è presentata un'offerta valida, e non saranno utilizzabili per altre vendite. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale [garavirtuale.it](http://garavirtuale.it) e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

Dopo l'apertura delle buste saranno esaminate, nell'ordine le offerte relative al Lotto unico.

#### Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

#### Modalità di aggiudicazione

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

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

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta (anche in caso di mancata presenza al momento dell'apertura delle buste dell'offerente).

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

In caso di presentazione per quel lotto di una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima il Professionista Delegato trasmetterà gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c..

##### c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide** il Professionista Delegato contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti e l'aumento minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista delegato e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità

telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. All'esito della gara il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato, ove ritenga di non dover rimettere gli atti al Giudice per la valutazione di cui all'art. 573 c.p.c., disporrà la vendita a favore del migliore offerente ed in caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. 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.

#### 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.

#### Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituito :

- l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento, oppure subito dopo la chiusura delle operazioni di vendita.
- il bonifico effettuato sul conto della procedura al netto degli oneri bancari.

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

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

L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine che ha indicato nell'offerta, oppure in mancanza di indicazione nel termine di **90 (novanta) giorni** a decorrere dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, ed il fondo spese costituente il deposito per le spese di trasferimento. L'importo del suddetto fondo spese sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e registrazione dello stesso, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto e di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono inoltre poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell' art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso relativo la fase di trasferimento della proprietà, nonché 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 può essere determinato in misura diversa.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

#### Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte eseguita, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare lo stesso dovrà essere versato secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

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

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

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it> ) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;

- dovranno contattare la banca prescelta almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione

#### Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

#### Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo Pec all'indirizzo [avvstefanogiusti@pec.it](mailto:avvstefanogiusti@pec.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

#### **In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia;**

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero, comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art.490 c.p.c (PVP). In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo si posta elettronica certificata indicata dal delegato. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario

- mancato funzionamento non programmato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il Gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta norma del periodo precedente.

## **E. CONDIZIONI DI VENDITA**

- a. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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.
- b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. 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.
- c. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47 del 28.2.1985.
- d. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- e. 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.**

#### Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati sensibili in ossequio all'ordinanza di delega ed alla legge, è consultabile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visionato **ESCLUSIVAMENTE** previa prenotazione, tramite la funzione presente all'interno della scheda del lotto "**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 (286/2021), e compilando i campi richiesti.

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

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni **Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797 e sul sito [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com) [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com),

#### Pubblicità

Il presente avviso di vendita e l'ordinanza di delega, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione della documentazione, ove disponibile, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Giusti