

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

IN MODALITÀ PURAMENTE TELEMATICA ED ASINCRONA

DICIOTTESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Anna GAUDIANO, con studio in PONSACCO (PI), Viale I° Maggio, numero civico 87, tel. 0857-732950, posta elettronica certificata: anna.gaudiano@postacertificata.notariato.it, professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. del 4 febbraio 2015, nell'esecuzione immobiliare n. 318/12 promossa da XXXXX (per XXXXX), contro: "XXXXX", con sede in XXXXX, codice fiscale: XXXXX;

AVVISA

che il giorno 24 luglio 2026 alle ore 15,00 e seguenti procederà alla vendita senza incanto in modalità puramente telematica ed asincrona dei beni immobili posti in vendita in un DUE LOTTI così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C.. In tale data, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita procedendo alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.

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

LOTTO 1

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di euro 427.000,00 (quattrocentoventisettemila e centesimi zero).

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad euro 320.250,00 (trecentoventimiladuecentocinquanta e centesimi zero).

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 5.000,00 (cinquemila e centesimi zero).

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1 - In Comune di CHIANNI (PI), sulla strada provinciale per Miemo, piena proprietà dell'intero di un compendio immobi-



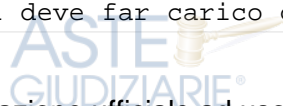
liare denominato Podere Baccano con sovrastante fabbricato per abitazioni, elevato su due piani fuori terra (oltre a sottotetto), in fase di ricostruzione - ristrutturazione sospesa nell'anno 2012. Il fabbricato, sito sulla strada provinciale per Miemo ai numeri 107-108 presenta due cancelli di entrata ed è, nel progetto, formato da tre unità abitative disposte su due livelli e dotate di scale interne/esterne, oltre a locali ad uso magazzino. A corredo vari appezzamenti di terreno agricolo nella maggior parte occupati da bosco ceduo per una superficie complessiva di 67.72.66 ettari catastali. Occupazione



Alla data della perizia i beni risultavano nella disponibilità della società esecutata. Dalla perizia stessa risulta altresì: che il Podere Baccano in oggetto costituirà compendio immobiliare separato dal vicino Podere San Giuseppe (LOTTO 2); che resteranno parti in comune tutte le viabilità, gli accessi e le servitù esistenti/previste anche quelle per destinazione del padre di famiglia; che per tutti vincoli e/o le servitù che gravano sui beni in oggetto si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, e a quelli derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistici ed edilizia; che l'accesso al complesso San Giuseppe - LOTTO 2 - avviene tramite tracciato stradale che grava sul LOTTO 1 e si diparte dalla via di Miemo; che essendo i fabbricati ed i terreni raggiungibili anche da strade vicinili, il titolare si deve far carico di quota parte per la manu-



di



tenzione delle vie di accesso. Confini A sud-est con fiume Sterza, ad ovest con Botro Crogetti e Podere San Giuseppe, a nord con proprietà XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al CATASTO FABBRICATI del Comune di CHIANNI, nel foglio 53: **particella 18 subalterno 1 e particella 19 graffate tra loro**, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale: mq. 191, totale escluse aree scoperte: mq. 191, rendita catastale euro 516,46, **particella 18 subalterno 2**, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 27, superficie catastale totale: mq. 34, rendita catastale euro 125,50, **particella 18 subalterno 3**, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 11, superficie catastale totale: mq. 244, totale escluse aree scoperte: mq. 238, rendita catastale euro 596,51, **particella 18 subalterno 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 81, superficie catastale totale: mq. 110, rendita catastale euro 288,65, **particella 61**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 68, superficie catastale totale: mq. 89, rendita catastale euro 242,32 (si precisa che la particella 61 è stata originata dalla particella 20 del foglio 53 al Catasto Terreni). Al CATASTO TERRENI del Comune di CHIANNI, nel foglio 52: **particella 20**, seminativo, classe 2, are 63.20, reddito dominicale euro 27,74, reddito agrario euro 14,69; **particella 21**, serra, classe U, are 97.40, reddito dominicale euro 427,57, reddito agrario euro 198,70; nel foglio 53: **particella 1**, bosco ceduo, classe 2, are 00.26, reddito dominicale euro

0,02, reddito agrario euro 0,01; **particella 2**, pascolo cespug,
classe U, are 17.00, reddito dominicale euro 0,35, reddito
agrario euro 0,18; **particella 3**, serra, classe U, are 94.80,
reddito dominicale euro 416,16, reddito agrario euro 193,39;
particella 4, seminativo, classe 4, ettari 3.97.00, reddito
dominicale euro 36,91, reddito agrario euro 32,81; **particella**
5, seminativo, classe 3, are 33.40, reddito dominicale euro
6,04, reddito agrario euro 6,90; **particella 6**, seminativo,
classe 4, are 66.10, reddito dominicale euro 6,14, reddito
agrario euro 5,46; **particella 7**, seminativo, classe 4, are
2.10, reddito dominicale euro 0,20, reddito agrario euro 0,17;
particella 8, bosco ceduo, classe 4, ettari 2.45.60, reddito
dominicale euro 5,07, reddito agrario euro 6,34; **particella 9**,
pascolo cespug, classe U, are 55.80, reddito dominicale euro
1,15, reddito agrario euro 0,58; **particella 14**, pascolo, clas-
se 1, ettari 12.05.30, reddito dominicale euro 56,02, reddito
agrario euro 24,90; **particella 15**, seminativo, classe 4, etta-
ri 4.72.30, reddito dominicale euro 43,91, reddito agrario eu-
ro 39,03; **particella 16**, pascolo, classe 1, ettari 1.27.90,
reddito dominicale euro 5,94, reddito agrario euro 2,64; **par-**
ticella 17, pascolo, classe 1, are 39.80, reddito dominicale
euro 1,85, reddito agrario euro 0,82; **particella 22**, pascolo
cespug, classe U, are 7.70, reddito dominicale euro 0,16, red-
dito agrario euro 0,08; **particella 23**, bosco ceduo, classe 4,
are 36.30, reddito dominicale euro 0,75, reddito agrario euro



0,94; **particella 24**, pascolo cespug, classe U, are 10.30, red-

dito dominicale euro 0,21, reddito agrario euro 0,11; **parti-**

cella 39, bosco ceduo, classe 3, are 15.60, reddito dominicale

euro 0,89, reddito agrario euro 0,40; **particella 40**, seminati-

vo, classe 4, ettari 2.30.30, reddito dominicale euro 21,41,

reddito agrario euro 19,03; **particella 41**, seminativo, classe

4, ettari 2.21.00, reddito dominicale euro 20,54, reddito

agrario euro 18,26; **particella 42**, seminativo, classe 4, etta-

ri 1.69.00, reddito dominicale euro 15,71, reddito agrario eu-

ro 13,96; **particella 43**, seminativo, classe 4, ettari 2.41.90,

reddito dominicale euro 22,49, reddito agrario euro 19,99;

particella 44, seminativo, classe 4, are 51.00, reddito domi-

nicale euro 4,74, reddito agrario euro 4,21; **particella 45**,

bosco ceduo, classe 4, are 79.90, reddito dominicale euro

1,65, reddito agrario euro 2,06; **particella 48**, bosco ceduo,

classe 3, ettari 2.91.40, reddito dominicale euro 16,55, red-

dito agrario euro 7,52; **particella 49**, pascolo, classe 1, et-

tari 4.18.90, reddito dominicale euro 19,47, reddito agrario

euro 8,65; **particella 50**, bosco ceduo, classe 1, ettari

7.36.70, reddito dominicale euro 76,09, reddito agrario euro

34,24; **particella 51**, pascolo, classe 1, are 73.70, reddito

dominicale euro 3,43, reddito agrario euro 1,52; **particella**

52, bosco ceduo, classe 4, ettari 9.41.70, reddito dominicale

euro 19,45, reddito agrario euro 24,32; **particella 53**, pasco-

lo, classe 1, ettari 1.23.80, reddito dominicale euro 5,75,



reddito agrario euro 2,56; **particella 54**, pascolo cespug,
classe U, ettari 1.53.80, reddito dominicale euro 3,18, reddi-
to agrario euro 1,59; **particella 59**, seminativo, classe 4, are
51.70, reddito dominicale euro 4,81, reddito agrario euro
4,27. Provenienza La piena proprietà dell'immobile in oggetto
è pervenuta alla società eseguita con atto di compravendita
ai rogiti del Notaio Michele Iannucci di Montepulciano in data
16 gennaio 2008, repertorio n. 483/302, trascritto a Livorno
il 25 gennaio 2008 al n. 731 particolare. Destinazione urbanisti-
ca Dalle perizie del CTU risulta che, visto il Regolamento
Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 12 del 22 aprile
2009 e secondo lo strumento Urbanistico vigente del Comune di
Chianni, i terreni in oggetto ricadono in Zona agricola - in
parte sistema di fondovalle (ambito fluvio lacuale e alluvio-
nale), in parte sistema collinare (ambito delle aree boscate,
delle colture arboree collegate con gli insediamenti e dei se-
minativi sparsi nel bosco). Situazione urbanistica Dalla peri-
zia redatta dal CTU dott.ssa Maria Mazzanti in data 30 dicem-
bre 2014 e successiva integrazione con divisione in due lotti
del 24 novembre 2021 risulta che i fabbricati del podere Bac-
cano sono stati realizzati presumibilmente in epoca anteceden-
te al 1° settembre 1967; successivamente sono state eseguite
opere edilizie di completa ristrutturazione, a seguito della
S.C.I.A. n. 9/2009, presentata al Comune di CHIANNI, protocol-
lo n. 622 del 21 febbraio 2009 e denominata pratica edilizia

n. 9/2009, i cui termini sono decaduti; i lavori sono stati interrotti e sono da completare interamente con tutte le opere di finitura, necessitando pertanto del rinnovo dell'Atto Edilizio. Nella SCIA menzionata non era prevista la realizzazione del porticato sul fronte principale (con camminamento esterno al piano primo) in luogo, probabilmente, della scala esterna per l'accesso al piano primo, per il quale si rende necessaria la sanatoria edilizia; inoltre non era previsto, sempre nella SCIA, di recuperare l'appendice di volume sul lato posteriore del corpo principale del fabbricato, che dovrà essere recuperato anch'esso con una nuova Autorizzazione Edilizia. Si dovrà verificare la corrispondenza delle pratiche strutturali depositate al Genio Civile di Pisa con le opere realizzate e l'eventuale necessità di depositare nuovo progetto strutturale. Essendo il fabbricato in corso di ristrutturazione non si possono rilevare eventuali difformità dimensionali o strutturali da sanare. Per alcuni manufatti più piccoli e distaccati dal corpo principale e per i quali non sono state trovate indicazioni, non è stato reperito alcun titolo edilizio che ne provi la regolarità urbanistico - edilizia. Per tutti i fabbricati descritti, i cui lavori di recupero si sono interrotti, risultano mancanti tutte le pratiche di accatastamento allo stato attuale; i fabbricati risultano ancora in parte individuati con planimetrie di cui allo stato precedente all'intervento (mapp. 18 sub.1,2,3 e 4, mapp. 19) ed in parte con planimetria

parziale per procedimento di accatastamento d'ufficio (mapp. 61 ex mapp. 20-fabbr.rurale). L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico di tutti gli adempimenti che si renderanno necessari e dei costi necessari qualsiasi essi siano. L'aggiudicatario inoltre, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, c.5, D.P.R. n.380 del 6/6/2001 e all'art.40, c.6, della Legge n.47 del 28/02/1985 e successive modifiche ed integrazioni. Impianti:

Il CTU evidenzia che hanno avuto solo inizio i lavori per la realizzazione degli impianti elettrico e termoidraulico; che i fabbricati, in corso di ristrutturazione, non sono dotati di alcun impianto e che pertanto non ricadono nella normativa di cui al D.lgs. 311/06 relativo alla Certificazione Energetica degli edifici. L'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità di quanto eventualmente già realizzato di detti impianti e per le spese inerenti all'eventuale adeguamento 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.

Non risulta rilasciato quindi alcun *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica* che individui la *classe energetica* alla quale i fabbricati appartengono.

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di euro 605.000,00 (seicentocinquemila e centesimi zero).

Offerta minima: con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad euro 453.750,00 (quattrocentocinquantatremilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Rilancio minimo: in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero).

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 2 - In Comune di CHIANNI (PI), sulla strada provinciale per Miemo, piena proprietà dell'intero di un compendio immobiliare denominato Podere San Giuseppe con sovrastante fabbricato per abitazioni, elevato su due piani fuori terra, oggetto di demolizione - ricostruzione - ristrutturazione sospesa nell'anno 2012. Il fabbricato è sito all'interno del compendio a circa 2,5 km dalla strada provinciale per Miemo ed è raggiungibile per mezzo di una strada interpoderale ricadente sul

LOTTO 1. Il manufatto è disposto su due piani fuori terra e dotato di due scale esterne in facciata e posizionate in maniera simmetrica sul prospetto principale e circondato da recede pertinenziale. A corredo vari appezzamenti di terreno



agricolo nella maggior parte occupati da bosco ceduo per una superficie complessiva di 162.61.10 ettari catastali. Occupazione

Alla data della perizia i beni risultavano nella disponibilità della società esecutata. Dalla perizia stessa risulta

altresì: che il Podere Baccano (LOTTO 1) costituirà compendio immobiliare separato dal Podere San Giuseppe (LOTTO 2) in oggetto;

che resteranno parti in comune tutte le viabilità, gli accessi e le servitù esistenti/previste anche quelle per destinazione del padre di famiglia;

che per tutti vincoli e/o le servitù che gravano sui beni in oggetto si rimanda a quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, e a quelli derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistici ed edilizia;

che l'accesso al complesso San Giuseppe - LOTTO 2 - avviene tramite tracciato stradale che grava sul LOTTO 1 e si diparte dalla via di Miemo;

che essendo i fabbricati ed i terreni raggiungibili anche da strade vicinali, il titolare si deve far carico di quota parte per la manutenzione delle vie di accesso.

Confini A sud con fiume Sterza, ad est con Botro Cocietti e Podere Baccano, a nord con proprietà XXXXX, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **CATASTO FABBRICATI del Comune di CHIANNI, nel foglio 53: particella 62**, categoria A/2, classe U, consistenza vani 27, superficie catastale totale: mq. 598, totale escluse aree scoperte: mq. 468, rendita catastale euro 2.719,15 (si precisa che la particella 62 è stata originata dalla particella 29 del

foglio 53 al Catasto Terreni). Al **CATASTO TERRENI** del Comune

di **CHIANNI**, nel **foglio 50: particella 57**, bosco ceduo, classe

3, are 1.70, reddito dominicale euro 0,10, reddito agrario eu-

ro 0,04; **particella 58**, pascolo, classe 1, ettari 1.57.40,

reddito dominicale euro 7,32, reddito agrario euro 3,25; **par-**

ticella 59, bosco ceduo, classe 4, ettari 2.18.80, reddito do-

minicale euro 4,52, reddito agrario euro 5,65; **particella 60**,

seminativo, classe 3, ettari 1.35.60, reddito dominicale euro

24,51, reddito agrario euro 28,01; **particella 61**, bosco ceduo,

classe 1, ettari 14.94.10, reddito dominicale euro 154,33,

reddito agrario euro 69,45; **particella 65**, bosco ceduo, classe

3, ettari 1.12.40, reddito dominicale euro 6,39, reddito agra-

rio euro 2,90; **particella 66**, pascolo cespug, classe U, ettari

1.27.30, reddito dominicale euro 2,63, reddito agrario euro

1,31; **particella 67**, bosco ceduo, classe 3, ettari 5.16.80,

reddito dominicale euro 29,36, reddito agrario euro 13,35;

particella 68, bosco ceduo, classe 1, are 10.30, reddito domi-

nicale euro 1,06, reddito agrario euro 0,48; **particella 71**,

bosco ceduo, classe 1, are 2.20, reddito dominicale euro 0,23,

reddito agrario euro 0,10; nel **foglio 53: particella 10**, bosco

ceduo, classe 4, are 21.80, reddito dominicale euro 0,45, red-

dito agrario euro 0,56; **particella 11**, seminativo, classe 4,

ettari 1.45.50, reddito dominicale euro 13,53, reddito agrario

euro 12,02; **particella 12**, seminativo, classe 4, ettari

5.47.30, reddito dominicale euro 50,88, reddito agrario euro



45,23; **particella 13**, pascolo, classe 1, are 9.50, reddito dominicale euro 0,44, reddito agrario euro 0,20; **particella 25**,

pascolo, classe 1, ettari 1.13.90, reddito dominicale euro 5,29, reddito agrario euro 2,35; **particella 26**, bosco ceduo,

classe 3, ettari 1.71.10, reddito dominicale euro 9,72, reddito agrario euro 4,42; **particella 27**, uliveto, classe 2, are

30.10, reddito dominicale euro 10,88, reddito agrario euro 10,88; **particella 28**, seminativo, classe 4, are 7.20, reddito

dominicale euro 0,67, reddito agrario euro 0,59; **particella 30**, pascolo, classe 1, are 91.80, reddito dominicale euro

4,27, reddito agrario euro 1,90; **particella 31**, seminativo, classe 4, are 11.20, reddito dominicale euro 1,04, reddito

agrario euro 0,93; **particella 32**, pascolo, classe 1, are 29.90, reddito dominicale euro 1,39, reddito agrario euro

0,62; **particella 33**, pascolo cespug, classe U, ettari 1.09.80, reddito dominicale euro 2,27, reddito agrario euro 1,13; **particella 34**, bosco ceduo, classe 2, are 18.40, reddito dominicale euro 1,43, reddito agrario euro 0,48; **particella 35**, bosco ceduo, classe 4, ettari 6.95.90, reddito dominicale euro 14,38, reddito agrario euro 17,97; **particella 36**, pascolo cespug, classe U, are 90.60, reddito dominicale euro 1,87, reddito agrario euro 0,94; **particella 37**, seminativo, classe 4, are 18.90, reddito dominicale euro 1,76, reddito agrario euro 1,56; **particella 38**, bosco ceduo, classe 3, are 11.00, reddito dominicale euro 0,62, reddito agrario euro 0,28; **particella**



46, bosco ceduo, classe 3, are 40.90, reddito dominicale euro

2,32, reddito agrario euro 1,06; **particella 47**, seminativo,

classe 4, ettari 3.55.50, reddito dominicale euro 33,05, red-

dito agrario euro 29,38; **particella 55**, pascolo, classe 1, et-

tari 1.33.10, reddito dominicale euro 6,19, reddito agrario

euro 2,75; **particella 56**, bosco ceduo, classe 2, are 41.80,

reddito dominicale euro 3,24, reddito agrario euro 1,08; **par-**

ticella 57, bosco ceduo, classe 3, are 22.70, reddito domini-

cale euro 1,29, reddito agrario euro 0,59; **particella 58**, se-

minativo, classe 4, ettari 1.67.90, reddito dominicale euro

15,61, reddito agrario euro 13,87; **particella 60**, seminativo,

classe 4, are 79.20, reddito dominicale euro 7,36, reddito

agrario euro 6,54; nel foglio 55: **particella 36**, bosco ceduo,

classe 2, ettari 54.51.40, reddito dominicale euro 422,31,

reddito agrario euro 140,77; **particella 37**, bosco ceduo, clas-

se 3, are 67.40, reddito dominicale 3,83, reddito agrario euro

1,74; **particella 52**, bosco ceduo, classe 3, ettari 42.68.00,

reddito dominicale euro 242,47, reddito agrario euro 110,21;

nel foglio 56: **particella 16**, pascolo, classe 2, are 12.70,

reddito dominicale euro 0,33, reddito agrario euro 0,13; **par-**

ticella 18, bosco ceduo, classe 3, ettari 7.10.00, reddito do-

minicale euro 40,34, reddito agrario euro 18,33. Provenienza

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta alla

società eseguita con atto di compravendita ai rogiti del No-

taio Michele Iannucci di Montepulciano in data 16 gennaio

2008, repertorio n. 483/302, trascritto a Livorno il 25 gennaio 2008 al n. 731 particolare. Destinazione urbanistica Dal-

le perizie del CTU risulta che, visto il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 12 del 22 aprile 2009 e Variante approvata con Delibera di C.C. n. 23/2018 e secondo

lo strumento Urbanistico vigente del Comune di Chianni, i terreni in oggetto ricadono in Zona agricola - in parte sistema

di fondovalle (ambito fluvio lacuale e alluvionale), in parte sistema collinare (ambito delle aree boscate, delle colture

arboree collegate con gli insediamenti e dei seminativi sparsi nel bosco). Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal

CTU dott.ssa Maria Mazzanti in data 30 dicembre 2014 e successiva integrazione con divisione in due lotti in data 24 novembre 2021 risulta che il fabbricato in podere San Giuseppe è

stato realizzato presumibilmente in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Il fabbricato in oggetto risulta in corso di

completa ricostruzione previa demolizione a seguito della S.C.I.A. assunta al protocollo n. 2831 del 8/08/2008 e denominata come pratica edilizia n. 38/2008 i cui termini sono decaduti; le opere previste sono state interrotte e sono interamente da completare, come pure tutta la struttura con pilastri

e copertura sopra il camminamento esterno al piano primo del fronte principale, risulta pertanto necessario il rinnovo di idoneo Atto Edilizio. Nella SCIA menzionata non si prevedeva la completa realizzazione della muratura portante intermedia

la completa realizzazione della muratura portante intermedia

la completa realizzazione della muratura portante intermedia

la completa realizzazione della muratura portante intermedia

alle murature perimetrali e in parte i locali sottotetto non erano dotati di solaio di soffitto; per dette opere si rende necessaria la sanatoria edilizia. Si dovrà verificare la corrispondenza delle pratiche strutturali depositate al Genio Civile di Pisa con le opere realizzate e l'eventuale necessità di depositare nuovo progetto strutturale. Essendo il fabbricato in corso di ricostruzione non si possono rilevare eventuali difformità dimensionali o strutturali da sanare. L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico di tutti gli adempimenti che si renderanno necessari e dei costi necessari qualsiasi essi siano. L'aggiudicatario inoltre, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, c.5, D.P.R. n.380 del 6/6/2001 e all'art.40, c.6, della Legge n.47 del 28/02/1985 e successive modifiche ed integrazioni. Impianti: Il CTU evidenzia che hanno avuto solo inizio i lavori per la realizzazione degli impianti elettrico e termoidraulico; che i fabbricati, in corso di ristrutturazione, non sono dotati di alcun impianto e che pertanto non ricadono nella normativa di cui al D.lgs. 311/06 relativo alla Certificazione Energetica degli edifici. L'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità di quanto eventualmente già realizzato di detti impianti e per le spese inerenti all'eventuale adeguamento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esone-

ro, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Non risulta rilasciato quindi alcun Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica che individui la classe energetica alla quale i fabbricati appartengono.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Si rende noto che con l'ordinanza di delega il Giudice ha nominato gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista delegato verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;
- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti supe-

riore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze pecu-

liari del caso concreto, reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) giorni le proprie osservazioni e

determinazioni in merito all'offerta, 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 e rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). 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;

- in caso di mancanza di offerte, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);

- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza 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, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, comma 3, c.p.c.;

- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, 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 delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Il delegato dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di

nomina di cui all'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale.

Il delegato dovrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Vendita telematica

È stabilita la vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale prede-

terminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

Deposito

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come meglio specificato nel presente avviso di vendita.

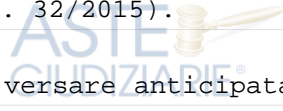
Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di Avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea SpA tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, 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 (IBAN IT89T0637071120000010013672) importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "P.E. n. 318/12 R.G.E., lotto ___,



versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano **disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita** telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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 successi-

vi 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.

Contenuto dell'offerta

L'offerta **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, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei

genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, 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;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base;

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile

l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per

l'individuazione della migliore offerta);

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 (dieci) 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 o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

- 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 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;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telemati-

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 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 interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- 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 e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove occorrente.

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

- se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrit-

tura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- 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.

Modalità della vendita telematica

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nel luogo, nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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 (trenta) 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 in questa ordinanza e della legge.



In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno 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 procederà 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 verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offer-





to il prezzo più alto.



La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso di vendita nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il delegato ha 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.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo ver-



sato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

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.

Regime delle vendite esecutive

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti - con dichiarazione

espressa da inserire nel fascicolo informatico --, 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;

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

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

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti

alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

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

- per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario al delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

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

garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento,

da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, 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:

- **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

- consegna al professionista delegato di **un assegno circolare** non trasferibile intestato al **P.E. 318/2012 Notaio GAUDIANO**; si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. "vidimati".

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al paga-

mento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; 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.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Il delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi richiederà al Giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.. In tal caso laddove, nel pre-

disporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate scadenze, il delegato richiederà al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

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.

Creditore fondiario

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del

D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), l'istituto di credito fondiario è invitato a far pervenire al delegato, almeno 15 giorni prima della data in cui è fissata la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

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:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 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% (ottanta per cento) 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 determinerà, 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 riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale

Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione **"PRENOTA VISITA IMMOBILE"**, dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (**Istituto Vendite Giudiziarie**), con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: www.ivgpisa.com);

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

Il professionista delegato

Notaio Anna GAUDIANO