



TRIBUNALE DI PISA



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SECONDO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Carlotta Curini, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza notificata in data 18/04/2024 nell'esecuzione immobiliare **R.G.E N. 55/2022**

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Cascina (PI), Via Tosco Romagnola n. 260 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it **il giorno 05 settembre 2025 alle ore 10.00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni.

A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Geom. David Bendinelli depositata in data 12/05/2023 e successiva integrazione in data 29/11/2023 che costituisce parte integrante del presente Avviso.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato commerciale ad uso ristorante sito in Crespina-Lorenzana (PI), località Laura, Via Karol Wojtyla n.3. Il fabbricato è composto da: un'ampia sala ristorante, una saletta ristorante più piccola, zona bar, due locali cucina, dispensa, servizi igienici per il pubblico, spogliatoio e servizio igienico per il personale; completano la proprietà una tettoia in muratura ed una veranda con struttura in metallo e vetro poste sul lato nord est del fabbricato, un tettoia in ferro posta sul retro del fabbricato ed un ampio resede adibito a giardino che circonda su tutti i lati il fabbricato medesimo dove insistono alcuni gazebi in legno per la somministrazione all'esterno di cibi e bevande. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via predetta tramite cancello carrabile e pedonale.

Rappresentazione Catastale

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Crespina-Lorenzana (PI), al Fg. 7, Part. 445, Sub. 2, Categoria C1, Cl.2, Cons. 185, Superficie catastale 514 mq, Rendita € 3.200,74, Piano T.

Non sussiste corrispondenza catastale. Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi. A tal proposito si precisa che dal confronto tra il rilievo effettuato sul posto e la planimetria catastale sono risultate le seguenti difformità: - realizzazione di due pareti nella sala ristorante; - realizzazione di tettoia in ferro posta sul retro del fabbricato; - realizzazione di una veranda posta sul lato nord-est dell'edificio.

Si precisa che l'aggiornamento della planimetria in catasto, tramite procedura Doc.Fa., dovrà essere preceduta, (previa verifica della fattibilità in base alla normativa edilizia vigente con l'ufficio tecnico del Comune di Crespina Lorenzana dei requisiti), da una pratica edilizia in sanatoria.

Confini

Il fabbricato confina a nord con proprietà Comune di Crespina-Lorenzana, ad ovest con proprietà ******, ad est con via Karol Wojtyla, il tutto salvo se altri.

Provenienza

I diritti di proprietà sul bene oggetto della presente vendita sono pervenuti alla società esecutata, relativamente al terreno identificato al Foglio 7 Particella 183, in virtù di atto di conferimento in società ai rogiti Notaio Angelo D'Errico in Ponsacco in data 30/11/2007 Rep. n. 36268/8201 trascritto in data 10/12/2007 al Reg. Part. 13926 e Reg. Gen. 26930 da potere di ***** C.F. ***** per quota 1/1 piena proprietà.

Servitù, limitazioni d'uso

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, per il fabbricato in oggetto non risultano servitù, censi, livelli o usi civici fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi.

Occupazione

L'immobile risulta occupato dalla società ***** in forza di contratto di affitto di ramo di azienda, comprendente la parte immobiliare, ai rogiti Notaio Di Lella di San Miniato (PI) del 15/07/2021 rep.21685 raccolta 13952, registrato in data 19/07/2021 (Pisa, n.7641 serie 1T), con durata di anni 8 a decorrere dal 01/08/2021, tacitamente rinnovabile per uguale periodo, opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. Il canone ammonta ad euro 610,00 mensili comprensivi di Iva.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Geom. David Bendinelli depositata in data 12/05/2023, e successiva integrazione in data 29/11/2023, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, nell'ambito della Variante al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana del Comune di Crespina-Lorenzana, approvato con Delibera

C.C. nr. 23 del 10/05/2019 efficace dal 31/08/2018, l'area è ricompresa nell'ambito dell'UTOE 8 – zona "D" Laura Pian di Laura, Loc. zona produttiva Pian di Luna. Nell'ambito della Disciplina del territorio urbano, il fabbricato in oggetto e il relativo resede risultano classificati come "G7", ovvero "G- Attrezzature private di interesse generale", il cui riferimento è l'art. 38 delle NTA, secondo cui "esse sono disciplinate singolarmente con apposita scheda normativa di cui all'Allegato B". In tutti gli ambiti "G" la tipologia degli edifici, la sistemazione delle aree libere e dei parcheggi deve essere adeguata al contesto in cui sono collocati; devono inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni del PS relative alle Unità di paesaggio ed alle Invarianti Strutturali eventualmente presenti nonché le norme per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 17 delle presenti norme. Tutti gli interventi previsti devono essere finalizzati alla riqualificazione degli interi ambiti ed al superamento delle condizioni di degrado in atto. Le specifiche previsioni di cui all'allegato B delle NTA richiamano la convenzione P.I.P. approvato con Del. C.C. n.13 del 22.05.1998, e prevedono altresì che "valgono i parametri e le modalità di esecuzione degli interventi ammessi stabiliti dal P.I.P. approvato con Del. C.C. n.13 del 22.05.1998". Al termine della validità temporale della Convenzione stipulata, l'intera area individuata dalla scheda norma sarà considerata come zona D1, normata dall'art. 33.5.1 delle NTA.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Crespina Lorenzana, per il bene oggetto della presente relazione, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie e relativi documenti tecnici:

- Permesso di Costruire P.E. nr. 993/2006, rilasciato dal Comune di Crespina Lorenzana in data 19.01.2007 per l'edificazione del complesso in oggetto;
- Permesso di Costruire protocollato al nr. 4797 in data 26.11.2010 e rilasciato in data 28.12.2011 al nr. 404/2010 (P.D.C. decaduto senza realizzazione degli interventi);
- Permesso di Costruire protocollato al nr. 726 del 05.03.2012 e rilasciato in data 20.03.2012 al nr. 413/2012 per opere di addizione volumetrica al corpo di fabbrica principale, con regolare Comunicazione di Fine Lavori del 13.11.2014 ed Attestazione di Agibilità in data 21.11.2014. Si precisa che l'Agibilità risulta mancante di alcuni allegati, tra i quali le certificazioni degli impianti, richieste dal Comune ma mai integrate dalla proprietà;
- Manutenzione ordinaria per tinteggiatura facciate esterne prot. 1023 del 30.03.2012;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. 1990 del 09.03.2015 P.E. nr. 9/2015 per la realizzazione della recinzione esterna sulla viabilità principale di accesso, con Comunicazione di Fine Lavori prot. 00002738 del 07.03.2017;

- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. 11888 del 11.11.2016 P.E. nr. 49/2016 per ristrutturazione edilizia riguardante lo smontaggio ed il rimontaggio dell'addizione volumetrica di cui al P.D.C. 413/2012);

- C.I.L. Attività Edilizia Libera (Comunicazione di Inizio Lavori di Attività Edilizia Libera) P.E. AEL 1 2022 del 05.01.2022 concernenti lavori di installazione pergola in struttura metallica adiacente alla tettoia esistente e chiusura delle due con pannelli trasparenti amovibili. In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti all'immobile in oggetto.

All'esito del sopralluogo effettuato dal CTU in data 22.09.2022 ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse alcune difformità sull'immobile, nella fattispecie riguardanti difformità prospettiche ed interne, in elenco come segue:

- lieve traslazione di tramezzature e porte interne;
- difformità prospettiche riguardanti il tamponamento di una finestra sul lato Ovest dell'addizione volumetrica realizzata nell'anno 2012;
- difformità inerente la chiusura della tettoia e della pergola (realizzata con C.I.L. 2022) con conseguente creazione di volumi aggiuntivi.

Per quanto sopra detto dovrà essere valutata la possibilità di richiedere l'Accertamento di Conformità in Sanatoria (Art. 209 L.R. 65/2014) oppure il ricorso al Permesso di Costruire in Sanatoria.

Tuttavia, dovrà essere valutata la possibilità di incremento del carico urbanistico effettuata senza titoli, per la quale è necessaria una valutazione approfondita ed il rilascio di permessi da parte del Comune; nel caso in cui non fosse possibile dovrà essere comunque ripristinato lo stato legittimo, di cui al Permesso di Costruire del 2007.

Come da integrazione della Perizia redatta dal CTU in data 29/11/2023, in relazione alla **eventuale regolarizzazione** e alla **rimessa in pristino** delle opere non sanabili, si specifica che le eventuali analisi tecniche aggiuntive dovrebbero riguardare nella fattispecie le caratteristiche strutturali (analisi dal punto di vista normativo sismica e relativa regolarizzazione/adeguamento con opere), gli adeguamenti in sicurezza della copertura per accessi e future manutenzioni (linee vita), le analisi dal punto di vista dell'efficienza energetica e dal punto di vista della norma in tema di acustica, richieste di Legge. Il CTU precisa altresì che non è possibile alla data odierna riuscire a quantificare in maniera certa ed inequivocabile i costi totali, ad oggi ipotizzati, poiché come indicato tra le prestazioni tecniche dovute ai fini della verifica puntuale, oltre al quadro normativo tecnico complesso e l'interpretazione degli Uffici preposti, non permettono di effettuare le dette analisi.

Viene considerata comunque una spesa per la sanatoria delle opere interne e prospettiche di lieve entità pari ad € 10.000,00 in detrazione dal valore di stima; riguardo alle addizioni volumetriche,

viene applicato un deprezzamento del 5% del valore di stima per oneri per eventuale sanatoria per addizioni volumetriche e/o rimessa in pristino.

In ogni caso l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

L'immobile è dotato di impianto termico, idrico-sanitario ed elettrico, ma non sono state reperite le relative certificazioni. Si precisa altresì che l'attestato di prestazione energetica che classifica l'immobile in classe "F", è allegato al contratto di affitto di ramo di azienda ed è stato redatto dal tecnico abilitato in data 23/06/2021.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'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.

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

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

- **prezzo base euro 168.815,00 (centosessantottomilaottocentoquindici/00);**
- **offerta minima euro 126.611,25 (centoventiseimilaseicentoquindici/venticinque);**
- **cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 4.000,00 (quattromila/00).**

**B. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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

Le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo**

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

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 04/09/2025**, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L’offerta dovrà contenere:

A) 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 da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- D) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- F) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- G) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- H) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) – termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- I) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- J) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- K) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- M) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- N) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero, (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);

- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese o visura aggiornati alla data di presentazione dell'offerta) 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 copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i) se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari o superiore al**

dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare Tribunale di Pisa N. 55/2022 RGE all'IBAN IT09Q0835870951000000806134, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 55/2022 R.G.E versamento cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate **siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, **secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

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

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

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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

C. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 05/09/2025 alle ore 10.00 presso lo Studio del Delegato si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di più offerte valide, all'avvio della gara con modalità telematiche.

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

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

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

Modalità della vendita telematica

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

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

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 10/09/2025.

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti – c.d. extra-time** – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

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

All'esito della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

Modalità di aggiudicazione

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

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

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione delle migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.

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

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da

nominare dovrà dichiarare al Commercialista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

- a. bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- b. consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Pisa, procedura esecutiva n. 55/2022 R.G.E.”;

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

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c: il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la

perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

CREDITORE FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

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

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo carlotta.curini@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- 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 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;
- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
- sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;
- La presente vendita è soggetta ad Iva in quanto la società esecutata ha manifestato l'opzione per l'imponibilità ai fini Iva con Pec in data 20/06/2024, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- 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.

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 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;
- ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com sito www.ivgpisa.com; www.pisa.astagiudiziaria.com.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet **www.astegiudiziarie.it** - **www.tribunale.pisa.it** - **www.venditegiudiziarieitalia.it**. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Delegato previo appuntamento.

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 ed eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della

vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato ai propri recapiti e al link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

Pubblicità

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

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.pisa.it - www.venditegiudiziarieitalia.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Cascina, 23 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Carlotta Curini