

**TRIBUNALE DI PISA**

**Avviso di vendita immobiliare**

**telematica sincrona mista**

**nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 220/2020**

La sottoscritta avv. Alessia Ciampolini, con studio in Ponsacco (PI), via Verdi n. 53, tel. 0587/730943, (C.F.: CMPLSS68S45D403C) pec [alessia.ciampolini@pecordineavvocatipisa.it](mailto:alessia.ciampolini@pecordineavvocatipisa.it), delegata ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione in epigrafe

**AVVISA**

che nei locali dell'Ordine degli Avvocati di Pisa, siti in Pisa, Via Palestro 27, **il giorno 18/07/2024 ore 16.30** e seguenti si procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** mediante l'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile posto in vendita in lotto unico descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

**Descrizione degli immobili**

Gli immobili di cui al seguente lotto saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base:**

**€ 106.400,00 (Euro centoseimilaquattrocento/00)**

**Offerta minima:**

**€ 79.800,00 (Euro settantanovemilaottocento/00)**

**Rilancio minimo di gara:**

**€ 1.800,00 (Euro milleottocento/00)**

**Diritto della piena proprietà (1/1) di:**

Appartamento ubicato in San Giuliano Terme, loc. Colignola, Via Provinciale Calcesana n. 401, a cui si accede direttamente dalla pubblica via. Al momento del sopralluogo del perito, l'unità si presentava in corso di ristrutturazione con finiture ed impianti da completare.

L'unità si sviluppa ai piani terra, primo e secondo (sottotetto), dove a piano terra si trova l'ingresso con il vano scala, al piano primo tramite due disimpegni si accede a tre vani principali (da progetto soggiorno, cucina ed una camera), oltre a due locali accessori (bagno e ripostiglio), al piano secondo invece si trovano altri tre locali non abitabili ed un possibile bagno.

Completano il compendio immobiliare un posto auto scoperto ed un locale magazzino posti nel cortile interno del fabbricato.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti **al NCEU** del Comune di San Giuliano Terme (PI) al:

- Foglio 83, part. 118, sub. 15, cat. A/2, cl. 1, consistenza 5,5, 163 mq, rendita catastale 393,41, graffato a part. 119, sub. 15;
- Foglio 83, part. 118, sub. 10, cat. F/1, consistenza 4;
- Foglio 83, part. 120, sub. 8, cat. C/2, cl. 1, consistenza 9, 10 mq, rendita catastale 21,38, p. 1;
- Foglio 83, part. 121, sub. 5, cat. C/6, cl. 1, consistenza 15, 10 mq, rendita catastale 39,51, p. 1;

Diritto di proprietà per la quota di 1/3 del bene censito al:

- Foglio 83, part. 120, sub. 10, cat. F/1, consistenza 15, graff. part. 1202 sub. 2 (area urbana).

### **CONFINI**

L'unità immobiliare per civile abitazione si affaccia su via Provinciale Vicarese, confina con proprietà di terzi, salvo se altri. Il locale accessorio esterno confina per più lati con proprietà di terzi e con corte comune a più unità, non censibile (part. 119, sub. 10) salvo se altri.

### **PARTI COMUNI**

Secondo quanto riportato dall'atto di provenienza del 06/10/2010 repertorio 42227 ai rogiti del Notaio D'Errico si riporta che, oltre l'immobile oggetto di vendita sono venduti anche "i proporzionali diritti su parti, spazi e impianti comuni del fabbricato" oltre "pozzo e pile che si trovano sul retro del fabbricato, il tutto rappresentato al C.F. di detto comune, foglio 83, particella 118 subalterno 5, bene comune non censibile". Inoltre vi sono altre unità immobiliari censite come beni comuni non censibili comuni alle unità oggetto di procedura, tra cui la part. 118 sub. 9 graffata alla part. 119 sub. 10 e alla particella 121 sub. 7 (cortile e spazi di manovra).

Inoltre, si precisa che sono presenti delle unità censite al fg. 83 part.118 sub. 11 graffata alla part. 119 sub. 11 e part. 118 sub. 12 graffata alla part. 119 sub. 12, che contraddistinguono marciapiedi e viabilità di accesso alla corte che sono in proprietà esclusiva dell'esecutato ma che non risultano oggetto del presente pignoramento.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici e alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato nel quale ricade l'unità immobiliare principale è stato edificato in data antecedente al 1.09.1967.

Successivamente l'unità in questione è stata oggetto di interventi di manutenzione in forza di autorizzazione edilizia n. 21/84, n. 249/85 e n. A99/0260 del 10/11/1999. A seguire per ulteriori modifiche in assenza di titolo è stato rilasciato accertamento di conformità in sanatoria AC 2010/0031 del 06/09/2010 (pratica edilizia n. 2010/421).

In seguito per ristrutturazione è stata presentata denuncia di inizio attività n. 054/2011 del 24/01/2011 proseguita con segnalazione certificata di inizio attività per completamento opere del 09/04/2014 pratica edilizia 239/2014.

In data 09/04/2014 è stata presentata segnalazione certificata di inizio attività n. 241/2014 per demolizione e costruzione di recinzione.

L'abitazione al momento del sopralluogo del perito, rispetto allo stato di progetto, presentava alcune modifiche interne che potranno essere risolte con una pratica edilizia di completamento opere.

La pertinenza esterna (magazzino) è stata realizzata in data antecedente al 1.09.1967, successivamente è stata rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme concessione in sanatoria n. 2723 del 3.8.2002 (pratica n. 3300 del 29.9.1967).

In seguito per demolizione parziale del manufatto accessorio è stata presentata segnalazione certificata di inizio attività pratica edilizia 375/2014 del 27.5.14.

Le opere previste con quest'ultima pratica risultano eseguite; l'immobile si presenta non conforme allo stato di progetto e potrà essere regolarizzato con scia in sanatoria o accertamento di conformità in sanatoria.

## **Conformità catastale**

Si precisa che l'unità immobiliare pignorata e censita al foglio 83, particella 120 sub. 9 graffata alla particella 1202 sub. 1, con variazione del 14.12.22 prot. PI0086598 è stata soppressa e costituita nuova unità censita al foglio 83, mapp. 120, sub. 10 graffata alla part. 1202, sub. 2, F/1 (area urbana, non più unita di fatto alla part. 120 sub. 8) e risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, ma di fatto risulta parte integrante della corte comune, in quanto il fabbricato che vi insisteva è stato demolito, come da accordi contrattuali stipulati tra le parti.

### **Stato conservativo**

L'immobile al momento del sopralluogo del perito era in corso di ristrutturazione, presentando all'interno murature intonacate, con impianto elettrico ed idrico da completare, in assenza di pavimenti e rivestimenti.

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, nè le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

### **Stato di occupazione: libero.**

Il tutto come meglio descritto nella perizia e relativi allegati in atti redatti dall'esperto nominato dal GE.

### **Modalità di vendita sincrona mista**

A) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

B) Le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15. Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo dovranno partecipare alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora stabiliti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

C) Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di seguito indicate.

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

### **Offerte in modalità analogica/cartacea**

1. Le offerte di acquisto devono essere presentate personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Le offerte in bollo, attualmente pari ad euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente (lavorativo) la data della vendita, presso lo studio del Delegato posto in

Ponsacco (PI) via Verdi 53. L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla busta esterna sigillata, il Professionista Delegato provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Sulla busta interna, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, dovrà essere indicato a cura dell'offerente il numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

**2.** l'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta;

b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

**3.** all'offerta dovranno essere allegati – inseriti nella seconda busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia

dell'offerta **un assegno circolare non trasferibile intestato a “Es. n. 220-2020 Prof. Del. Avv. ALESSIA CIAMPOLINI”-per un importo pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta 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).

#### **Offerte in modalità telematica**

1. 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 220-2020”, IBAN IT14 M063 7071 1200 0001 0013 063, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 220-2020” R.G.E., numero del lotto per cui viene fatta l'offerta- versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate

siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

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

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

**8.** L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la

procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Si precisa che gestore della vendita telematica è EDICOM SRL, mentre il portale della vendita telematica è [garavirtuale.it](http://garavirtuale.it).

**Per la redazione dell'offerta telematica è possibile rivolgersi gratuitamente per assistenza ad ASTEGIUDIZIARIE presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa.**

**Documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- in caso di offerta in modalità telematica, la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ovvero, in caso di offerta in modalità analogica l'assegno circolare costituente la cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

**Modalità di svolgimento della vendita**

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario contenuti nel presente avviso di vendita;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata

ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- il giorno della vendita, sarà cura del delegato redigere il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;

a - qualora sia presentata una sola offerta superiore 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, il Delegato dovrà procedere all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicare direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza al fine del parere favorevole;

-in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci;

- il delegato riporterà nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo (oltre IVA se dovuta), nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale); nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al delegato alla vendita almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito. In questo caso l'aggiudicatario dovrà versare entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo dallo stesso indicato nella domanda, direttamente all'istituto di credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che si determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% e della cauzione versata in precedenza, L'eventuale residuo dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura;

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc..

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

#### **Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti**

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (120/2018), e compilando i campi richiesti.

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

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

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

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

**e rende noto**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del

D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che il custode, su istanza dell'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Pisa, 23/04/2024

Il Professionista Delegato  
Avvocato Alessia Ciampolini