

TRIBUNALE DI PISA

Avviso di vendita immobiliare

telematica sincrona mista

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

nella procedura esecutiva immobiliare R.E.N. 321/2016

L'Avv. **BARBARA LEMMI** su delega del Giudice dell'Esecuzione a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare N. 321/2016 promossa da

A V V I S A

Che **PRESSO IL PROPRIO STUDIO IN SANTA CROCE SULL'ARNO – PI – PIAZZA DEL POPOLO N. 5, il giorno 11 OTTOBRE 2024 ORE 15.30** e

seguinti 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 dei beni immobili posti in vendita in **NUMERO DUE (2) LOTTI** descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Descrizione degli immobili

Gli immobili di cui ai seguenti lotti saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito

LOTTO NUMERO UNO COSTITUITO DA:

BENE 1): Piena proprietà di appartamento uso abitazione sito in Comune di Santa Croce sull'Arno – PI – Via Di Bordicino N. 18, posto al primo piano, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato. Si accede all'abitazione mediante marciapiede condominiale e

vano scale posto al Nord-Ovest. L'appartamento è composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno-wc della superficie lorda complessiva di mq 59 circa, oltre terrazzo coperto posto a Sud, con accesso dal soggiorno, della superficie di mq 8 circa. Si fa presente, come risulta dalla perizia in atti, nell'atto di provenienza è riportato che a detto immobile spetta "la proporzionale quota di 1/8 di comproprietà, sul vano scale e ascensore (bene comune non censibile) rappresentati e distinti al catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno in foglio di mappa 14, dalla particella 977 sub. 13 comune alle unità immobiliari 977/2, 977/4, 977/5, 977/6, 978/3, 978/5".

STATO CONSERVATIVO Come risulta dalla relazione di ricognizione del custode Istituto Vendite Giudiziarie ex art. 560 cpc datata 3 Aprile 2023 nonché dal relativo verbale di ricognizione immobile del 29 Marzo 2023, "l'immobile è in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione e conforme alla relazione peritale" in atti.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in cemento armato, solai orizzontali ed inclinati in latero-cemento, tamponamenti in muratura rifinita con intonaco civile e copertura in laterizio e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione. L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano, ubicata nella terrazza, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

BENE 2): Piena proprietà di box auto sito in Comune di Santa Croce sull'Arno – PI –Via Fucini snc, posto al piano interrato, primo sotto terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato, da cui si accede tramite rampa e

spazi di manovra comuni, della superficie lorda di mq 17 circa. Trattasi più precisamente del quinto box partendo da sinistra per chi guarda la fila di box posta sul lato Sud.

STATO CONSERVATIVO: Come risulta dalla relazione di ricognizione del custode Istituto Vendite Giudiziarie ex art. 560 cpc datata 3 Aprile 2023 nonché dal relativo verbale di ricognizione immobile del 29 Marzo 2023, “l’immobile è in sufficienti condizioni d’uso e manutenzione e conforme alla relazione peritale” in atti.

Il fabbricato di cui fa parte l’immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in cemento armato, solai orizzontali ed inclinati in latero-cemento, tamponamenti in muratura rifinita con intonaco civile e copertura in laterizio e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione. L’immobile in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano, ubicata nella terrazza, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

CONFINI: il BENE 1) confina a Nord-Est con affaccio su spazi di manovra comune, a Sud-Est con vano scale e ascensore comuni, a Sud-Ovest con affaccio su proprietà *omissis* ed a Nord-Ovest con il BENE N. 3 di cui al successivo LOTTO NUMERO TRE, salvo se altri. **II BENE 2)** confina a Nord-Ovest con proprietà *omissis*, a Nord-Est con proprietà *omissis*, a Sud-Est con proprietà *omissis*, ed a Sud-Ovest con spazio di manovra comune, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: il BENE 1) è rappresentato al CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANTA CROCE SULL’ARNO – PI – al **FOGLIO 14 PARTICELLA 977 SUBALTERNO 4, CATEGORIA A/2, CLASSE 2, CONSISTENZA**

VANI 4, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 62 mq, totale escluse aree scoperte 59 mq, RENDITA EURO 330,53 PIANO PRIMO.

Il CTU precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Sempre il CTU in ordine alle parti comuni, precisa che il bene in oggetto risulta inserito in contesto condominiale le cui parti comuni sono riportate nell'atto di provenienza di cui infra, e ritrascritte come segue: "i beni condominiali rilevati catastalmente sono quelli rappresentati al catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa 14 dalle particelle:

-977 sub. 14 (marciapiede) comune alle unità immobiliari 977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5, 977/6, 977/11, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 978/6;

-978 sub. 14 (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 977/7, 977/8, 977/9, 977/10, 978/7, 978/8, 978/9, 978/10, 978/11, 978/12, 978/13;

-980 sub.15 (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 980/7, 980/8, 980/9, 980/10, 980/11, 980/12, 980/13 e 980/14".

II BENE 2) è rappresentato al CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO – PI – al **FOGLIO 14 PARTICELLA 978 SUBALTERNO 12, CATEGORIA C/6, CLASSE 1, CONSISTENZA 16 mq, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 16 mq, RENDITA 80,15, PIANO S1.**

Il CTU precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Sempre il CTU in ordine alle parti comuni, precisa che il bene in oggetto risulta inserito in contesto condominiale le cui parti comuni sono riportate nell'atto di provenienza di cui infra, e ritrascritte come segue: "i beni condominiali rilevati catastalmente sono quelli rappresentati al

catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa 14 dalle particelle:

-977 sub. 14 (marciapiede) comune alle unità immobiliari 977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5, 977/6, 977/11, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 978/6;

-978 sub. 14 (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 977/7, 977/8, 977/9, 977/10, 978/7, 978/8, 978/9, 978/10, 978/11, 978/12, 978/13;

-980 sub.15 (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 980/7, 980/8, 980/9, 980/10, 980/11, 980/12, 980/13 e 980/14".

OCCUPAZIONE LOTTO UNO (BENE 1 E BENE 2)

Come risulta dalla relazione di ricognizione del custode Istituto Vendite Giudiziarie ex art. 560 cpc datata 3 Aprile 2023 nonché dal relativo verbale di ricognizione immobile del 29 Marzo 2023, "L'IMMOBILE E' LIBERO DA PERSONE" "PRESENTI POCHI MOBILI PRIVI DI VALORE".

SERVITU': BENE 1). L'unità immobiliare risulta libera da servitù, censo, livello, usi civici. Il CTU precisa che dall'atto di provenienza è riportato quanto segue. "Le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto stabilito nell'atto ai miei rogiti del 10.7.2007 n. 1194484/24651trascritto a Pisa il 17.7.2007 al n. 9933 di part., riferito alla costituzione di servitù anche per destinazione del padre di famiglia, gli appartamenti individuati con gli identificativi 977 sub. 3 e 977 sub.4 hanno diritto e possibilità di passo su tutti gli spazi adibiti a marciapiede dell'intero complesso individuati dagli identificativi 977/14, 978/16, 979/18 e 980/16 e che i box auto individuati con gli identificativi 978 sub.12 e 980 sub.9 hanno diritto e possibilità di transito sulla rampa e su tutti gli spazi di manovra per accesso ai garages individuati dagli identificativi 977/12, 978/14, 979/16,

980/15". **BENE 2)**. L'unità immobiliare risulta libera da servitù, censo, livello, usi civici. Il CTU precisa che dall'atto di provenienza è riportato quanto segue. "Le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto stabilito nell'atto ai miei rogiti del 10.7.2007 n. 1194484/24651trascritto a Pisa il 17.7.2007 al n. 9933 di part., riferito alla costituzione di servitù anche per destinazione del padre di famiglia, gli appartamenti individuati con gli identificativi 977 sub. 3 e 977 sub.4 hanno diritto e possibilità di passo su tutti gli spazi adibiti a marciapiede dell'intero complesso individuati dagli identificativi 977/14, 978/16, 979/18 e 980/16 e che i box auto individuati con gli identificativi 978 sub.12 e 980 sub.9 hanno diritto e possibilità di transito sulla rampa e su tutti gli spazi di manovra per accesso ai garages individuati dagli identificativi 977/12, 978/14, 979/16, 980/15".

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: BENE 1). Il CTU Dott. Ing. Claudio Barandoni precisa che sono presenti vincoli ed oneri condominiali **BENE 2)**. Il CTU precisa che sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

PROVENIENZA: II BENE 1) ed il BENE 2) sono entrambi pervenuti all'esecutato con rogito Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio - FI - del 12 Settembre 2007 trascritto presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 Settembre 2007, Registro Generale N. 21508 e Registro Particolare N. 12344. Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA: BENE 1). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia N. 2766 del 15 Novembre 2004 N. 292/04 per " Costruzione di fabbricato

residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", e successivo Permesso di costruire n. 14/07 del 14 Marzo 2007, Pratica N. 150/2005 per "Variante n. 1 alla Concessione Edilizia n. 2766/04 relativa a costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino" posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", in seguito vengono depositate contestualmente in data 21 Dicembre 2007 con Protocollo N. 25959, Pratica N. 682/2007, Variante di fine lavori e con Protocollo N. 25960, Pratica N. 292/04, Comunicazione di fine lavori ed in data 23 Gennaio 2008 con Protocollo N. 1857, Pratica N. 26/2008, Attestazione di Abitabilità. Il CTU precisa che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati di cui alla Variante di fine lavori depositata il 21 Dicembre 2007 Protocollo N. 25959, Pratica N. 682/2007. Per quanto poi concerne **GLI IMPIANTI** presenti nell'immobile alla data del sopralluogo, il CTU precisa che non è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il CTU rileva che questo, ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, dovrà essere predisposto all'atto del trasferimento immobiliare.

BENE 2). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia N. 2766 del 15 Novembre 2004 N. 292/04 per " Costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", e successivo Permesso di costruire n. 14/07 del 14 Marzo 2007, Pratica N. 150/2005 per "Variante n. 1 alla Concessione Edilizia n. 2766/04 relativa a

costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino" posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", in seguito vengono depositate contestualmente in data 21 Dicembre 2007 con Protocollo N. 25959, Pratica N. 682/2007, Variante di fine lavori e con Protocollo N. 25960, Pratica N. 292/04, Comunicazione di fine lavori ed in data 23 Gennaio 2008 con Protocollo N. 1857, Pratica N. 26/2008, Attestazione di Abitabilità. Il CTU precisa che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati di cui alla Variante di fine lavori depositata il 21 Dicembre 2007 Protocollo N. 25959, Pratica N. 682/2007. Per quanto poi concerne **GLI IMPIANTI** presenti nell'immobile alla data del sopralluogo, il CTU precisa che non è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il CTU rileva che questo, ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, dovrà essere predisposto all'atto del trasferimento immobiliare.

PREZZO BASE: EURO 69.962,40

(EURO SESSANTANOVEMILANOVECENTO SESSANTADUE E QUARANTA CENTESIMI)

OFFERTA MINIMA: EURO 52.471,80

(EURO CINQUANTADUEMILAQUATTROCENTO SETTANTUNO E QUARANTA CENTESIMI)

RILANCIO MINIMO DI GARA: EURO 1.800,00

(EURO MILLEOTTOCENTO E ZERO ZERO CENTESIMI).

LOTTO NUMERO DUE COSTITUITO DA:

BENE 3): Piena proprietà di appartamento uso abitazione sito in Comune di Santa Croce sull'Arno – PI – Via Di Bordicino N. 22, posto al primo piano, secondo fuori terra, SUL LATO Nord-Ovest

di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato. Si accede all'abitazione mediante marciapiede condominiale, piccola corte esclusiva e scala esterna ed esclusiva. L'appartamento è composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno-wc della superficie lorda complessiva di mq 59 circa, oltre due terrazzi coperti, posti uno a Sud-Ovest, con accesso dalla camera, ed uno a Nord-Ovest, di accesso all'appartamento e arrivo dalla scala esterna, della superficie complessiva di mq 13 circa, e piccola corte esclusiva, della superficie di mq 7 circa.

STATO CONSERVATIVO: Come risulta dalla relazione di ricognizione del custode Istituto Vendite Giudiziarie ex art. 560 cpc datata 3 Aprile 2023 nonché dal relativo verbale di ricognizione immobile del 31 Marzo 2023, "l'immobile è in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione. All'accesso era presente il fabbro che ha provveduto all'apertura del cancellino e alla rimozione delle persiane della cucina perché danneggiate e a rischio caduta, oltre che alla sostituzione della serratura del garage" "IL COMPENDIO E' LIBERO" ED IL CUSTODE IN DATA 29 MARZO 2023 HA "IL POSSESSO ESCLUSIVO DELL'IMMOBILE" "VI SONO RIFIUTI DI VARIO GENERE" "IL GARAGE E' PIENO DI RIFIUTI DI VARIA NATURA".

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in cemento armato, solai orizzontali ed inclinati in latero-cemento, tamponamenti in muratura rifinita con intonaco civile e copertura in laterizio e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione. L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati

da caldaia murale a gas metano, ubicata nella terrazza, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

BENE 4): Piena proprietà di box auto sito in Comune di Santa Croce sull'Arno – PI – Via Fucini snc, posto al piano interrato, primo sotto terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato, da cui si accede tramite rampa e spazi di manovra comuni, della superficie lorda di mq 17 circa. Trattasi più precisamente del secondo box partendo da sinistra per chi guarda la fila di box posta sul lato Nord-Est. **STATO CONSERVATIVO: Come risulta dalla relazione di ricognizione del custode Istituto Vendite Giudiziarie ex art. 560 cpc datata 3 Aprile 2023 nonché dal relativo verbale di ricognizione immobile del 31 Marzo 2023, "l'immobile è in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione. All'accesso era presente il fabbro che ha provveduto all'apertura del cancellino e alla rimozione delle persiane della cucina perché danneggiate e a rischio caduta, oltre che alla sostituzione della serratura del garage" "IL COMPENDIO E' LIBERO" ED IL CUSTODE IN DATA 29 MARZO 2023 HA "IL POSSESSO ESCLUSIVO DELL'IMMOBILE" "VI SONO RIFIUTI DI VARIO GENERE" "IL GARAGE E' PIENO DI RIFIUTI DI VARIA NATURA".**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in cemento armato, solai orizzontali ed inclinati in latero-cemento, tamponamenti in muratura rifinita con intonaco civile e copertura in laterizio e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione. L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano, ubicata nella terrazza, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

CONFINI: II BENE 3) Come precisa il CTU, nel loro insieme gli immobili in oggetto confinano a Nord-Est con affaccio su spazi di manovra comune, a Nord-Ovest con affaccio su rampa e spazio di manovra comuni, a Sud-Ovest con affaccio su proprietà *omissis* e marciapiede comune ed a Sud-Est con proprietà *omissis* e BENE 1) di cui al precedente LOTTO NUMERO 1, salvo se altri.

II BENE 4) confina a Nord-Ovest con proprietà *omissis*, a Nord-Est con spazio di manovra a comune, a Sud-Est con proprietà *omissis*, ed a Sud-Ovest con proprietà *omissis*, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: il BENE 3) è rappresentato al CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO - PI - al **FOGLIO 14 PARTICELLA 977 SUBALTERNO 3, CATEGORIA A/2, CLASSE 2, CONSISTENZA VANI 4, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 68 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, RENDITA EURO 330,53 PIANO PRIMO.**

Il CTU precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Sempre il CTU in ordine alle parti comuni, precisa che il bene in oggetto risulta inserito in contesto condominiale le cui parti comuni sono riportate nell'atto di provenienza di cui *infra*, e ritrascritte come segue: "i beni condominiali rilevati catastalmente sono quelli rappresentati al catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa 14 dalle particelle:

-977 sub. 14 (marciapiede) comune alle unità immobiliari 977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5, 977/6, 977/11, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 978/6;

-978 sub. 14 (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 977/7, 977/8, 977/9, 977/10, 978/7, 978/8, 978/9, 978/10, 978/11, 978/12, 978/13;

-980 sub.15 (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 980/7, 980/8, 980/9, 980/10, 980/11, 980/12, 980/13 e 980/14”.

II BENE 4) è rappresentato al CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO – PI – al **FOGLIO 14 PARTICELLA 980 SUBALTERNO 9, CATEGORIA C/6**, CLASSE 2, CONSISTENZA 16 mq, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 16 mq, RENDITA 92,55, PIANO S1.

Il CTU precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Sempre il CTU in ordine alle parti comuni, precisa che il bene in oggetto risulta inserito in contesto condominiale le cui parti comuni sono riportate nell'atto di provenienza di cui infra, e ritrascritte come segue: “i beni condominiali rilevati catastalmente sono quelli rappresentati al catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa 14 dalle particelle:

-977 sub. 14 (marciapiede) comune alle unità immobiliari 977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5, 977/6, 977/11, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 978/6;

-978 sub. 14 (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 977/7, 977/8, 977/9, 977/10, 978/7, 978/8, 978/9, 978/10, 978/11, 978/12, 978/13;

-980 sub.15 (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 980/7, 980/8, 980/9, 980/10, 980/11, 980/12, 980/13 e 980/14”.

OCCUPAZIONE LOTTO DUE (BENE N. 3 E BENE N. 4)

Come risulta dalla relazione di ricognizione del custode Istituto Vendite Giudiziarie ex art. 560 cpc datata 3 Aprile 2023 nonché dal relativo verbale di ricognizione immobile del 31 Marzo 2023, “l'immobile è in sufficienti condizioni d'uso e manutenzione. All'accesso era presente il fabbro

che ha provveduto all'apertura del cancellino e alla rimozione delle persiane della cucina perché danneggiate e a rischio caduta, oltre che alla sostituzione della serratura del garage" "IL COMPENDIO E' LIBERO" ED IL CUSTODE IN DATA 29 MARZO 2023 HA "IL POSSESSO ESCLUSIVO DELL'IMMOBILE" "VI SONO RIFIUTI DI VARIO GENERE" "IL GARAGE E' PIENO DI RIFIUTI DI VARIA NATURA".

SERVITU': BENE 3). L'unità immobiliare risulta libera da servitù, censo, livello, usi civici. Il CTU precisa che dall'atto di provenienza è riportato quanto segue. "Le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto stabilito nell'atto ai miei rogiti del 10.7.2007 n. 1194484/24651trascritto a Pisa il 17.7.2007 al n. 9933 di part., riferito alla costituzione di servitù anche per destinazione del padre di famiglia, gli appartamenti individuati con gli identificativi 977 sub. 3 e 977 sub.4 hanno diritto e possibilità di passo su tutti gli spazi adibiti a marciapiede dell'intero complesso individuati dagli identificativi 977/14, 978/16, 979/18 e 980/16 e che i box auto individuati con gli identificativi 978 sub.12 e 980 sub.9 hanno diritto e possibilità di transito sulla rampa e su tutti gli spazi di manovra per accesso ai garages individuati dagli identificativi 977/12, 978/14, 979/16, 980/15". **BENE 4).** L'unità immobiliare risulta libera da servitù, censo, livello, usi civici. Il CTU precisa che dall'atto di provenienza è riportato quanto segue. "Le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto stabilito nell'atto ai miei rogiti del 10.7.2007 n. 1194484/24651trascritto a Pisa il 17.7.2007 al n. 9933 di part., riferito alla costituzione di servitù anche per destinazione del padre di famiglia, gli appartamenti individuati con gli identificativi 977 sub. 3 e 977 sub.4 hanno diritto e possibilità di passo su tutti gli spazi adibiti a marciapiede

dell'intero complesso individuati dagli identificativi 977/14, 978/16, 979/18 e 980/16 e che i box auto individuati con gli identificativi 978 sub.12 e 980 sub.9 hanno diritto e possibilità di transito sulla rampa e su tutti gli spazi di manovra per accesso ai garages individuati dagli identificativi 977/12, 978/14, 979/16, 980/15".

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: BENE 3). Il CTU precisa che sono presenti vincoli ed oneri condominiali **BENE 4)**. Il CTU precisa che sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

PROVENIENZA: II BENE 3) ed il BENE 4) sono entrambi pervenuti all'esecutato con rogito Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio - FI - del 12 Settembre 2007 trascritto presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 Settembre 2007, Registro Generale N. 21508 e Registro Particolare N. 12344. Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA: BENE 3). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia N. 2766 del 15 Novembre 2004 N. 292/04 per "Costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", e successivo Permesso di costruire n. 14/07 del 14 Marzo 2007, Pratica N. 150/2005 per "Variante n. 1 alla Concessione Edilizia n. 2766/04 relativa a costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino" posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", in seguito vengono depositate contestualmente in data 21 Dicembre 2007 con Protocollo N. 25959, Pratica N. 682/2007, Variante di

fine lavori e con Protocollo N. 25960, Pratica N. 292/04, Comunicazione di fine lavori ed in data 23 Gennaio 2008 con Protocollo N. 1857, Pratica N. 26/2008, Attestazione di Abitabilità. Il CTU precisa che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati di cui alla Variante di fine lavori depositata il 21 Dicembre 2007 Protocollo N. 25959, Pratica N. 682/2007. Per quanto poi concerne **GLI IMPIANTI** presenti nell'immobile alla data del sopralluogo, il CTU precisa che non è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il CTU rileva che questo, ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, dovrà essere predisposto all'atto del trasferimento immobiliare.

BENE 4). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia N. 2766 del 15 Novembre 2004 N. 292/04 per "Costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", e successivo Permesso di costruire n. 14/07 del 14 Marzo 2007, Pratica N. 150/2005 per "Variante n. 1 alla Concessione Edilizia n. 2766/04 relativa a costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino" posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", in seguito vengono depositate contestualmente in data 21 Dicembre 2007 con Protocollo N. 25959, Pratica N. 682/2007, Variante di fine lavori e con Protocollo N. 25960, Pratica N. 292/04, Comunicazione di fine lavori ed in data 23 Gennaio 2008 con Protocollo N. 1857, Pratica N. 26/2008, Attestazione di Abitabilità. Il CTU precisa che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati di cui alla

Variante di fine lavori depositata il 21 Dicembre 2007 Protocollo N. 25959, Pratica N. 682/2007. Per quanto poi concerne **GLI IMPIANTI** presenti nell'immobile alla data del sopralluogo, il CTU precisa che non è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il CTU rileva che questo, ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, dovrà essere predisposto all'atto del trasferimento immobiliare.

PREZZO BASE: EURO 73.209,60

(EURO SETTANTATREMILADUECENTONOVE E SESSANTA CENTESIMI)

OFFERTA MINIMA: EURO 54.907,20

(EURO CINQUANTAQUATTROMILANOVECENTOSETTE E VENTI CENTESIMI)

RILANCIO MINIMO DI GARA: EURO 1.800,00 (EURO MILLEOTTOCENTO E ZERO ZERO CENTESIMI)

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 10 OTTOBRE 2024, giorno antecedente a quello della vendita FISSATA PER IL GIORNO 11 OTTOBRE 2024 ORE 15.30 presso lo studio del Delegato AVVOCATO BARBARA LEMMI, POSTO IN SANTA CROCE SULL'ARNO - PI - PIAZZA DEL POPOLO N. 5.**

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 sottoscritto 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 sopra;
- 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) - 10 OTTOBRE 2024 - la data della vendita FISSATA PER IL GIORNO 11 OTTOBRE 2024 ORE 15.30, presso lo studio del Delegato AVVOCATO BARBARA LEMMI, POSTO IN SANTA CROCE SULL'ARNO - PI - PIAZZA DEL POPOLO N. 5. 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 od 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 **"ESEC. IMM. N. 321 2016 TRIBUNALE DI PISA"** 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 10 OTTOBRE 2024 precedente la data della vendita FISSATA PER IL GIORNO 11 OTTOBRE 2024 ORE 15.30

**presso lo studio del Delegato AVVOCATO BARBARA LEMMI,
POSTO IN SANTA CROCE SULL'ARNO – PI – PIAZZA DEL
POPOLO N. 5, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero
della Giustizia 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 **"ESEC. IMM. 321 2016 TRIBUNALE**

DI PISA", IBAN IT70B0623071160000057416155, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

5. Il bonifico, con causale "**esec. Imm. 321 2016 TRIBUNALE DI PISA lotto n.____(indicare il 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, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) 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 "Pagamenti bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo **<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. 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.

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 minorenni, 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;

- 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; 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 analogo 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, apposta 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 (**321/16**), 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**; - 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, 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 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**;

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.

Firmato digitalmente

Il Professionista Delegato

Avvocato Barbara Lemmi