

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
TELEMATICA SINCRONA MISTA
QUINTO ESPERIMENTO

L'Avvocato FEDERICA GAMBINI (su delega del GE del giorno 04.04.2019 e del giorno 02.01.2024) a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. **21/2018**

avvisa

che il giorno **18 OTTOBRE 2024 ORE 11.00 e seguenti** presso il proprio studio in Pisa in via Dalmazia n.6, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto di quanto appresso descritto suddiviso in **un lotto unico** e meglio rappresentato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità



di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Il bene di cui al LOTTO UNICO sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 57.800,00** (cinquantasettemilaottocento/00). Nel caso di presentazione di più offerte, verrà indetta *ex art.573 c.p.c.*, una gara tra gli offerenti; nel qual caso, l'aumento minimo è stabilito nella somma di euro 1.000,00 (mille e centesimi zero zero). Le offerte si considereranno inefficaci, ai sensi e per gli effetti tutti di cui all'art. 571, comma 2, cpc, se saranno inferiori al prezzo di **euro 43,350,00** (quarantatremilatrecentocinquanta/00).

Descrizione dei beni

LOTTO UNICO: in Comune di Vicopisano (PI), Via della Chiesa n.1 e n. 5, **piena proprietà di appartamento per civile abitazione** posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale, **con annesso garage sempre al piano terreno con accesso indipendente.** L'appartamento è composto da ingresso in ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno principale privo di finestre, disimpegno notte, studio, camera, un secondo bagno di servizio (senza finestre) ed altra camera matrimoniale. Si accede all'unità abitativa da Via della Chiesa, entrando direttamente in soggiorno. Il garage ha accesso carrabile da Via della Chiesa n.5. L'unico locale ha forma irregolare e presenta intonaci ammalorati da umidità di risalita. Confini: l'appartamento confina a est con Via della Chiesa, a sud ed ovest con resede e vano scala comuni ; a nord con ingresso e scale a comune dei signori salvo se altri. Il garage confina ad est con Via della Chiesa, a sud ed ovest con ingresso e scale a comune dei signori A nord con proprietà , alvo se altri. Rappresentazione catastale: i beni oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano in giusto conto agli eseguiti con le seguenti descrizioni: **quanto all'appartamento foglio 25, particella 30, sub.19,**



categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 mq, rendita 546,80; quanto garage foglio 25, particella 30, sub.20, categoria C/6,, classe 1, superficie catastale 58 mq, rendita 121,47. Al ventennio i beni oggetto di pignoramento risultavano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio 25, particella 30, *sub.13*. Con denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica del 20.03.2007, prot. PI0058054 il sub.13 ha subito una variazione per esatta rappresentazione grafica. Con denuncia di variazione per divisione del 27.05.2010, prot. PI0095918 in atti dal 27.05.2010, il sub.13 è stato soppresso originando gli attuali subalterni 19 e 20.

Occupazione: l'appartamento risulta occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare. Provenienza: I beni sono pervenuti agli esecutati con atto ai rogiti del Notaio Mancioffi, rep.30336/14722, trascritto a Pisa in data 28.04.2007 al numero 5591 registro particolare. Situazione urbanistico – edilizia e catastale: il fabbricato risulta edificato in epoca anteriore al 01.09.1967. In data 30.09.1997 il Comune ha rilasciato la Concessione edilizia n.129 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da negozio a civile abitazione. A seguito dei lavori, il Comune ha rilasciato il certificato di abitabilità n.8 del 25.08.1998. Agli atti del Comune risultano due pratiche edilizie che interessano le parti condominiali e nello specifico: a) DIA n.71IA/2009 del 10.04.2009 per manutenzione straordinaria della copertura con installazione di dispositivo anticaduta; b) DIA n.64IA del 29.04.2010 per manutenzione straordinaria della copertura con installazione di dispositivo anticaduta per la quale a seguito dell'ultimazione dei lavori è stata depositata in data 20.12.2011 comunicazione di fine lavori. Durante il sopralluogo il CTU ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto dell'appartamento e l'ultimo stato concesso rappresentato nelle tavole allegate alla concessione edilizia del 1997. Le principali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo riguardano: 1) modifiche prospettiche consistenti nella realizzazione di parapetti in muratura alle due porte della camera e dello studio che affacciano su via della Chiesa, trasformandole in finestre; 2) mancanza della parete divisione tra il disimpegno del bagno principale e il ripostiglio adiacente; 3)



alcune lievi differenze sulle pareti divisorie interne; 4) altezza inferiore a quella indicata nelle sezioni dello stato concesso (3,00 ml anziché 3,10 ml). Sono altresì state riscontrate alcune lievi differenze nelle dimensioni interne delle stanze.

Dalle informazioni assunti dal CTU presso l'Ufficio comunale di Vicopisano, questi reputa che le lievi modifiche interne e la differenza di altezza siano sanabili mediante accertamento di conformità in sanatoria. Precisa, però che la certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter. Riguardo le modifiche prospettiche, dato che gli infissi originari si trovano sempre in loco e non hanno subito modifiche, il CTU ritiene meno onerosa la rimessa in pristino dello stato concesso, piuttosto che ottenere la compatibilità paesaggistica in sanatoria e successivo accertamento di conformità.

La planimetria del garage risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

I beni oggetto di pignoramento – alla data della perizia – ricadevano all'interno dell'UTOE n.2 San Giovanni alla Vena – Cevoli, ambito del tessuto residenziale consolidato (B1). Il fabbricato ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico. Servitù ed altre notizie: Il CTU segnala che, dalla lettura del titolo di provenienza, è emerso che il locale garage risulta gravato da servitù relativa alla presenza di fosse biologiche e tubazioni che raccolgono gli scarichi civili del fabbricato. Dalla lettura dell'atto di provenienza emerge anche la presenza di due livelli: un livello a favore degli Spedali Riuniti di Santa Chiara garantito da iscrizione ipotecaria del 14.06.1962 n.291 particolare volume 797 ed un livello favore della Chiesa di San Giovanni alla Vena garantito da iscrizione ipotecaria del 27.12.1962 n.2270 particolare volume n.811.

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento si presentavano in buono stato di manutenzione e conservazione. I debitori hanno riferito che non è presente un amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle



eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi rispetto alle norme in materia di sicurezza.

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 per cui si è optato**. Le offerte dovranno essere presentate, con le modalità di seguito meglio indicate e specificate, **entro e non oltre le ore 13.00 del 17 OTTOBRE 2024**

Offerta in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **entro la predetta tempistica**, presso lo studio del professionista delegato in Pisa alla via Dalmazia n.6, previo appuntamento telefonico (050.830417).

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla **prima busta** dovranno essere indicate 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. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, in marca da bollo da euro 16,00, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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). Se l'offerente è coniugato ed 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;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) 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 stessa, come sopra meglio specificato ed indicato;
- d) 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);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché **a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile** intestato al delegato per un importo **pari o superiore al 10 per cento** del prezzo offerto a **titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'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).

Offerta in modalità telematica

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, cpc, 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. Coloro che intendono depositare l’offerta in via telematica possono usufruire dell’assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie tramite l’Ufficio di assistenza alle vendite telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. 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).

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, **al seguente IBAN: IT 77 A063 7014 0020 0001 0008 181** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “*Proc. Esecutiva n. RGE 21/2018 LOTTO UNICO 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.

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 "*Pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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.

L'offerta redatta dovrà contenere:

- a) il cognome, il 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,



comma 2 del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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 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 ed 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 (90) 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 (10%) 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 ed 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 oppure in caso di offerta con modalità analogica-cartacea un assegno circolare non trasferibile intestato a **“P.E. 21/2018 Avvocato Federica Gambini”**;
- 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 di 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 di 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;
 - 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 che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e/o 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*.

In riferimento alle **modalità di svolgimento della vendita** si stabilisce che:

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'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, il delegato rediga 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 inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di sessanta secondi (un minuto) vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporti 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 disponga 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 versi il saldo prezzo 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 cod. civ. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo saldo prezzo;
- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari siano restituiti agli offerenti in analogo che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c, l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il



giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;

- 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

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 del delegato così come di seguito meglio indicato: avv.federicagambini@pec.studiogambiniguazzelli.it 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.

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



operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 cpc, l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, inoltre, gli offerenti:

- che, hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamenti con il custode tramite il PVP;
- 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 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 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessione, 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 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.6.2001 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 l'ordinanza di vendita 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;
- i) ai sensi dell'art. 560 c.p.c la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle



vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, in persona del suo legale rappresentante, *pro tempore*, Cosimo Erriquez, C.F. RRQ CSM 85R03 F376A, e-mail: prenotazionipisa@astagiudiziaria.com – telefono fisso: 050/554790 – telefono mobile: 346/8748140 (esclusivamente per urgenze e giorni festivi), sito internet www.pisa.astagiudiziaria.com.

Il professionista delegato

Avv. Federica Gambini

