

**TRIBUNALE DI PISA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**TELEMATICA SINCRONICA MISTA**  
**SECONDO ESPERIMENTO**

L'Avvocato Fabrizio POSSENTI (su delega del GE del 19 settembre 2023)

a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. **27/2022**

promossa dalla [REDACTED] contro:

[REDACTED], nata a [REDACTED] ( ) in data [REDACTED] e  
residente in [REDACTED] ( ), via [REDACTED] n. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]  
[REDACTED]),

**avvisa**

che il giorno **4 febbraio 2026 alle ore 16,00 e seguenti**, presso e nello studio dello stesso professionista delegato in Pisa, alla via Pasquale Paoli n. 25, svolgerà la **vendita telematica sincronica 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 in **lotto unico** e meglio rappresentato in ogni sua parte nella consulenza estimativa di cui 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.

**Lotto unico** – L'unità immobiliare sarà posta in vendita al prezzo base non inferiore di **euro 86.400,00 (euro ottantaseimilaquattrocento e centesimi zero)**. In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.*, le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.800,00 (euro milleottocento e centesimi 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 64.800,00 (euro sessantaquattromilaottocento / 00 centesimi).

#### **Descrizione dei beni**

##### **Lotto unico**

**Bene 1)** - Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Castelfranco di Sotto (PI), via Piè di Monte n. 31. L'appartamento è composto da soggiorno-cucina-pranzo, due camere da letto, disimpegno, bagno, due ripostigli di cui uno con accesso dall'esterno.

All'immobile si accede dalla strada pubblica attraverso un resede esclusivo gravato da servitù di passo.

**Bene 2)** - Piena proprietà di appezzamento di terreno seminativo arborato adiacente sui lati sud e ovest al resede del fabbricato oggetto di pignoramento.

Servitù **Bene 1)** - Come emerge dalla CTU a firma dell'ing. Mirko Mordagà del 24 gennaio 2023, l'immobile non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o altri pesi o limitazioni d'uso posti sull'immobile, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Gli immobili risultano gravati da servitù di passaggio trascritta a Pisa il 13 gennaio 1999 ai nn. 436/332 in dipendenza dell'atto di compravendita del 12 gennaio 1999 n. 71.500 di repertorio, Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ( ). La servitù di passo pedonale e carrabile grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento a favore della particella rappresentata al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 159, subalterno 7 e a favore della particella rappresentata al Catasto Terreni al foglio 34, particella 207.

La servitù ha una larghezza di 3,00 metri da via Piè di Monte e prosegue fino a 10,00 metri dal fronte principale del fabbricato per poi piegare verso est e immettersi nell'altra proprietà.

**Bene 2)** - Come emerge dalla CTU a firma dell'ing. Mirko Mordagà del 24 gennaio 2023, l'immobile non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o altri pesi o limitazioni d'uso posti sull'immobile, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Gli immobili risultano gravati da servitù di passaggio trascritta a Pisa il 13

gennaio 1999 ai nn. 436/332 in dipendenza dell'atto di compravendita del 12 gennaio 1999 n. 71.500 di repertorio, Notaio [REDACTED] di [REDACTED].

La servitù di passo pedonale e carrabile grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento a favore della particella rappresentata al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 159, subalterno 7 e a favore della particella rappresentata al Catasto Terreni al foglio 34, particella 207.

La servitù ha una larghezza di 3,00 metri da via Piè di Monte e prosegue fino a 10,00 metri dal fronte principale del fabbricato per poi piegare verso est e immettersi nell'altra proprietà.

Occupazione Alla data della perizia, dalla lettura della stessa si ricava come l'immobile staggito sia occupato dalla famiglia anagrafica composta dall'esecutata e dal coniuge.

Confini L'intera proprietà confina a ovest con [REDACTED], a est con [REDACTED], a nord con via Piè di Monte, a sud con [REDACTED], il tutto salvo se altri o miglior confini.

Rappresentazione catastale L'unità immobiliare di cui al *Bene 1)* è rappresentata al **Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto (PI)**, al *foglio 34, particella 159, subalterno 6*, categoria A/4, classe 2, consistenza 5, rendita catastale euro 401,55, piano T.

L'unità immobiliare di cui al *Bene 2)* è rappresentata al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto (PI)**, al *foglio 34, particella 206*, classe 2, consistenza 00.05.10 mq, reddito dominicale euro 2,5, reddito agrario euro 1,45.

Parti Comuni L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le

parti a comune sono quelle sancite per legge. Non risultano presenti parti condominiali o servitù, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi o trascritte nell'atto di provenienza.

Provenienza Dagli accertamenti del ventennio condotti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, così come emerge dalla stessa relazione di stima, risulta che la proprietà delle unità immobiliari identificate con il *Bene 1*) e il *Bene 2*) è pervenuta alla [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 12 gennaio 1999 n. 71.500 di repertorio ai rogiti del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]), trascritto a Pisa il 13 gennaio 1999 ai nn. 435/331, con la precisazione che dal quadro "D" della relativa nota risulta che la predetta [REDACTED] era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] ma che i suddetti immobili venivano acquistati quali beni personali ai sensi dell'art. 179, primo comma, lettera f), c.c., come confermato dal suddetto coniuge appositamente intervenuto in atto ai sensi dell'articolo 179, secondo comma, c.c..

Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU ing. Mirko Mordagà in data 24 gennaio 2023 si precisa che l'unità immobiliare di cui al *Bene 1*) non risulta agibile.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato rurale costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.

Nel corso degli anni sono state eseguite modifiche all'unità immobiliare nel suo complesso in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 470 del 23.7.1994 pratica n. 1019 del 31.7.1986 - cambio di destinazione da agricolo ad abitativo - Le oblazioni della presente concessione in sanatoria sono state regolarmente pagate prima del rilascio.
- Concessione Edilizia n. 2103 pratica n. 168/93 del 20.8.1994 - costruzione di due rampe di scale a servizio delle due originarie unità immobiliari.
- Concessione Edilizia n. 2284 pratica n. 176/95 del 14.9.1996 per ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato e variante finale n. 176/95 del 14.9.1996 per ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato e variante finale n. 176/95 var. 1. Variante finale archiviata d'ufficio in data 2.9.2004 prot. n. 19269.

Successivamente è stata presentata la pratica edilizia, per efficientamento energetico CILAS n. 20048 del 26.1.2021 pratica edilizia n. 325-2021.

Non sono state reperite pratiche inerenti l'agibilità dell'immobile.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nella verifica della regolarità edilizia dell'immobile si segnalano difformità che eccedono i limiti delle tolleranze previste per legge e difformità palesi sotto elencate:

- alcune aperture sono difformi per dimensione e posizione;
- al posto del forno è stato realizzato un ripostiglio le cui dimensioni geometriche sono difformi rispetto allo stato di progetto;
- è presente una apertura tra camera matrimoniale e ripostiglio;



- alcune partizioni interne eccedono le tolleranze di legge;
- nel resede è presente una tettoia in legno priva di autorizzazione su cui è stato installato l'impianto fotovoltaico. Impianto previsto con montaggio a terra;
- nel resede è presente anche un box in acciaio privo di autorizzazione;
- oltre al cancello carrabile è stato realizzato un cancello pedonale.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi ad eccezione delle altezze interne. Non esiste però congruità tra planimetria catastale e elaborati grafici architettonici.

Solo parte delle difformità riscontrate può essere sanata mentre parte delle opere richiede il ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità da sanare richiedono una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa euro 7.000,00.

Le difformità non sanabili e di cui è previsto il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa complessiva di circa euro 7.000,00.

Gli impianti presenti: elettrico, termico, idrico non sono dotati di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibili non si possono dare garanzie in merito alla loro funzionalità o corretta esecuzione. Gli unici impianti dei quali sono state reperite le dichiarazioni di conformità sono l'impianto fotovoltaico e la pompa di calore.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del dlgs n. 192/05, così come modificato dal dlgs n. 311/06 e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica

riguarda anche le singole unità immobiliari.

Sempre il CTU ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno dal quale si evince che l'area ricade in Zona E6 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2)", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U..

\*\*\*\*\*

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 la modalità di seguito meglio indicata e specificata, **entro le ore 12,00 del giorno 3 febbraio 2026, presso lo studio dell'Avvocato delegato, in Pisa, Via Pasquale Paoli n. 25 (tel. 050/29039 - 347/4763011) previo appuntamento**. 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 64.800,00 (euro sessantaquattromilaottocento / 00 centesimi).

#### **Offerta in modalità analogica-cartacea**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Pisa, Via Pasquale Paoli n. 25, previo appuntamento.

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, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Al fine di facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, si evidenzia che la società Edicom garantisce l'assistenza ai possibili offerenti attraverso i seguenti canali:

- mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- chat online: disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- help desk telefonico: attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9,00 alle ore

13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 18,30, venerdì dalle 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,30 alle ore 17,00, raggiungibile al numero di telefono 041/8622235.

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 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).

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 34 0 052 3214 0010 0000

0028 889, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 27/2022 RGE, 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 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 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 del 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. 27/2022 Avvocato Fabrizio Possenti";
- 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 due minuti 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 analogico 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 cpc, l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si procederà 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 cpc. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificato del delegato così come di seguito meglio indicato: [fabrizio.possenti@pecordineavvocatipisa.it](mailto:fabrizio.possenti@pecordineavvocatipisa.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](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;
- i) ai sensi dell'art. 560 cpc 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](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com) – telefono fisso: 050/554790 – telefono mobile: 346/8748140 (esclusivamente per urgenze e giorni festivi).

Il Professionista delegato

Avv. Fabrizio Possenti