

**TRIBUNALE DI PISA****Ufficio Esecuzioni Immobiliari****Avviso di Vendita Immobiliare Telematica Asincrona****Primo Esperimento di Vendita****Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 99/2023**

L'Avv. Gianluca Parentini, Professionista Delegato, su delega alle operazioni di Vendita emssa dal G.E. dell'Eccellentissimo Tribunale di Pisa, Dott.ssa Laura Pastacaldi, con ordinanza del 1.4.2025, a norma dell'art. 591-*bis* c.p.c., nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 99/2023 – Tribunale di Pisa,**

promossa dai

- signori \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* **E** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***CONTRO**

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**AVVISA**

che presso il proprio Studio Legale, posto in Via Provinciale Francesca Sud n. 42 -56029 Santa Croce sull'Arno (PI), il giorno **13 NOVEMBRE 2025** alle ore **15:00** e seguenti procederà alla **Vendita senza incanto in modalità puramente ed esclusivamente Telematica ed Asincrona** dei beni immobili posti in vendita in **Lotto Unico**, così come di seguito descritto e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n. 37/2008 e fermo restando il disposto dell'art. 2922 c.c..

In tale data, il Professionista Delegato sovrintenderà, con modalità esclusivamente telematica, alle operazioni di vendita procedendo alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c, debbono essere compiute presso la Cancelleria del Tribunale e/o avanti al Giudice delle Esecuzioni, oltre all'autentica e/o alla ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato.

**Le offerte di acquisto dovranno essere formulate, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

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

\*\*\*\*\*

**BENE OGGETTO DI VENDITA****LOTTO UNICO**

**Bene:** Piena Proprietà di un Appartamento per civile abitazione, ubicato a San Giuliano Terme (PI), Via De Amicis n. 78/A, posto al Piano Secondo, accessibile da locale con scala interna di collegamento tra piano primo e piano secondo, composto da pranzo-soggiorno, disimpegno, locale cottura in ambiente separato e con finestra ed accessibile dal soggiorno-pranzo, due camere, disimpegno con ripostiglio sul soppalco realizzato sopra il locale cottura e bagno.

Si accede all'appartamento da Via De Amicis tramite corte a comune e successivamente attraverso un piccolo resede oggetto della vendita di cui appresso, comune con l'unità immobiliare posta al primo piano ed, infine, da scala e porzione di terrazzo, anch'essi comuni con la medesima unità immobiliare del piano primo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

**Rappresentazione Catastale:**

Il bene è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI), **Foglio 36, Particella 122, Subalterno 14, Categoria A2, Classe 2, Consistenza Vani 5,5, Superficie Catastale mq 108, Rendita € 529,76.**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'Atto di Pignoramento.

Si precisa che il Subalterno 14 è originato dalla Particella 122, Sub 8 in forza di denuncia di variazione per frazionamento n. 37218.1/2004 presentata all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 1.7.2004 – Protocollo n. PI0127982.

**Confini:**

L'ingresso al Piano Primo è confinante a Nord ed a Est con proprietà \*\*\*\*\*.

L'abitazione posta al Piano Secondo è libera su quattro lati.

**Stato Conservativo:**

Il bene in oggetto si trova in buono stato di conservazione.

**Provenienza:**

L'immobile è pervenuto all'esecutato per la Piena Proprietà (1/1) mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio Annalisa Di Perna del 8.3.2005, Repertorio n. 14706 – Raccolta n. 4934, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 15.3.2005, Registro Generale n. 5575 – Registro Particolare n. 3070, e Registrato in Pisa il 14.3.2005, Registro n. 1251, da parte dei signori \*\*\*\*\* nato a Vecchiano (PI) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Pisa (PI) il \*\*\*\*\* , coniugi in regime di comunione legale dei beni.

**Stato di Occupazione:**

Come descritto nell'Elaborato Peritale, alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore e dai figli \*\*\*\*\* nato a Pisa (PI) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Pisa (PI) il \*\*\*\*\*.

**Servitù e Patti:**

Il CTU non ha rilevato l'esistenza di Servitù e/o Patti.

**Parti Comuni:**

L'appartamento di cui al Foglio 36, Particella 122, Subalterno 14, categoria A2, presenta parti comuni consistenti in:

- piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) dell'immobile situato in San Giuliano Terme (PI), Frazione Arena Metato, Via De Amicis, individuato come Area Urbana di forma catastale di metri quadrati 45 e più precisamente trattasi di Resede che consente l'accesso all'abitazione posta al Piano Primo del fabbricato.

Detto Resede è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI) nel Foglio 36, Particella 122, Subalterno 11, Area Urbana senza Reddito di mq 45, originata dal Foglio 36, Particella 122, Subalterno 5 giusta variazione per frazionamento presentata all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 29.6.2004 n. 1205.1/2004 – Protocollo n. PI0126717.

**Vincoli ed Oneri Condominiali:**

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

**Normativa Urbanistica:**

L'immobile è ricompreso all'interno di un piano di recupero presentato al Comune di San Giuliano Terme (PI) in data 20.5.2004 – Protocollo n. 19395.

**Regolarità Edilizia:**

La costruzione è antecedente al 1.9.1976. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione e la porzione del locale sgombero sono stati costruiti anteriormente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di opere edilizie di trasformazione realizzate in conformità dei seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati tutti dal Comune di San Giuliano Terme (PI) e precisamente:

- Licenza edilizia n. 144 del 6.4.1973,
- Concessione edilizia n. 120 del 1978,
- Concessione edilizia n. 33 del 1985,
- Denuncia di inizio attività pratica n. 632 del 2000 e
- Denuncia di inizio attività n. 82/2004 presentata in data 11.2.2004 – Protocollo n. 5527 con successiva comunicazione di fine lavori in data 21.6.2004 – Protocollo n. 22887 ed attestazione di abitabilità in data 5.7.2004 – Protocollo n. 24584.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta non corrispondente allo stato legittimo rappresentato nell'ultima pratica edilizia, per diversa collocazione delle tramezzature interne, nella diversa posizione della porta tra il disimpegno e la camera nord.

Tali variazioni non comportano alterazioni della sagoma.

**Dichiarazione di Conformità degli Impianti e Certificazione Energetica:**

Il CTU ha precisato che non esiste il Certificato Energetico dell'Immobile (APE).

Esiste, invece, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

\*\*\*\*\*

**Bene:** Quota di Proprietà di 1/2 di Area Urbana, più precisamente Resede Comune adibito a giardino condominiale per accesso al primo ed al secondo piano del fabbricato, ubicato in San Giuliano Terme (PI), Via De Amicis n. 78, Piano Terra.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

**Rappresentazione Catastale:**

Il bene è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI), **Foglio 36, Particella 122, Subalterno 11, Categoria F1, Consistenza nq 45, Superficie Catastale mq 45, Piano T.**

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'Atto di Pignoramento.

Si precisa che il Subalterno 11 è originato dalla Particella 122, Sub 5 del Foglio 36 giusta variazione per frazionamento presentata all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 29.6.2004 n. 1205.1/2004 – Protocollo n. PI0126717.

**Confini:**

Il resede a giardino comune confina con

- a Nord proprietà \*\*\*\*\*
- a Sud ed Est con proprietà \*\*\*\*\*
- a Ovest con proprietà \*\*\*\*\* e corte a comune.

**Stato Conservativo:**

Il bene in oggetto si trova in buono stato di conservazione.

**Provenienza:**

L'immobile è pervenuto all'esecutato per la Quota di Proprietà di 1/2 mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio Annalisa Di Perna del 8.3.2005, Repertorio n. 14706 – Raccolta n. 4934, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 15.3.2005, Registro Generale n. 5576 – Registro Particolare n. 3071, e Registrato in Pisa il 14.3.2005, Registro n. 1251, da parte dei signori \*\*\*\*\* nato a Pisa (PI) il \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* nato a Pisa (PI) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Stazzema (LU) il \*\*\*\*\*, ciascuno in ragione dei propri diritti.

**Stato di Occupazione:**

Come descritto nell'Elaborato Peritale, alla data del sopralluogo l'immobile risultava a comune e pertinenziale al Subalterno 14, abitazione occupata dal debitore e dai figli \*\*\*\*\* nato a Pisa (PI) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Pisa (PI) il \*\*\*\*\*.

**Servitù e Patti:**

Il CTU non ha rilevato l'esistenza di Servitù e/o Patti.

**Parti Comuni:**

Il bene in oggetto è a comune per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) dell'immobile situato in San Giuliano Terme (PI), Frazione Arena Metato, Via De Amicis, individuato come Area Urbana di forma catastale di metri quadrati 45 e più precisamente trattasi del Resede che consente l'accesso all'abitazione posta al Piano Primo del fabbricato.

Detto Resede è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI) nel Foflio 36, Particella 122, Subalterno 11, Area Urbana senza Reddito di mq 45, originata dal Foglio 36, Particella 122, Subalterno 5 giusta variazione per frazionamento.

**Vincoli ed Oneri Condominiali:**

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

**Regolarità Edilizia:**

La costruzione è antecedente al 1.9.1976. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione e la porzione del locale sgombero sono stati costruiti anteriormente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di opere edilizie di trasformazione realizzate in conformità dei seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati tutti dal Comune di San Giuliano Terme (PI) e precisamente:

- Licenza edilizia n. 144 del 6.4.1973,
- Concessione edilizia n. 120 del 1978,
- Concessione edilizia n. 33 del 1985,
- Denuncia di inizio attività pratica n. 632 del 2000 e
- Denuncia di inizio attività in data 11.2.2004 – Protocollo n. 5527 con successiva comunicazione di fine lavori in data 21.6.2004 – Protocollo n. 22887 ed attestazione di abitabilità in data 5.7.2004 – Protocollo n. 24584.

**Dichiarazione di Conformità degli Impianti e Certificazione Energetica:**

Il CTU ha precisato che non esiste il Certificato Energetico dell'Immobile (APE).

Esiste, invece, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE – OFFERTA MINIMA – CAUZIONE – AUMENTO MINIMO**

**IN CASO DI GARA**

L'immobile (Lotto Unico) è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- **Prezzo base:** € 150.930,00= (centocinquantamilanovecentotrenta/00=);
- **Offerta minima:** di cui all'art. 571, II° c., c.p.c. € 113.197,50= (centotredicimilacentonovantasette/50=);
- **Cauzione:** almeno 10% del prezzo offerto;
- **Aumento minimo:** obbligatorio in caso di gara € 3.500,00=;

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Si rende noto che con l'Ordinanza di Delega il Giudice dell'Eccellentissimo Tribunale di Pisa ha nominato gestore della vendita telematica la società **EdicomFinance srl** e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). E' stabilita la vendita telematica "asincrona" ex art. 2, I° c., lettera h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono presentati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

Il Professionista Delegato verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;
- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il Professionista Delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;
- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il

Professionista Delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;

- in caso di mancanza di offerte, il Professionista Delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);

- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, comma 3, c.p.c.;

- il Professionista Delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato dovrà ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale.

Il Professionista Delegato dovrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo disposto dalla norma).

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed

autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

\*\*\*\*\*

## VENDITA TELEMATICA

### 1) Offerenti.

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 telematica.**

**L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello della vendita.**

### 2) Deposito delle offerte.

Le offerte di acquisto si possono presentare **esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015.**

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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 d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, 5° comma, 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, 4° comma, e dell'art. 13 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).

**Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si rappresenta la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie Inlinea spa tramite l'Ufficio di assistenza alle Vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.**

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:

**IBAN IT92A0623071160000057850635 – CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA,**

importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 99/2023 R.G.E., 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 il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00=) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti PagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

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'art. 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 Professionista Delegato nell'avviso di vendita.

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 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

### 3) Contenuto dell'offerta.

L'offerta dovrà contenere, conformemente all'art. 571 c.p.c.:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il Professionista Delegato sia un

Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione 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 la sopra detta autorizzazione. 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 rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;
- 8) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista Delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 9) 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 Professionista Delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12) 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;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.

4) Allegati all'offerta.

Con l'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) estratto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine o certificato di stato libero (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione);
- c) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- d) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- e) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o una 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 e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di Amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- i) se l'offerta è presentata da più persone, copia 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;
- j) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;
- k) qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria

domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

5) Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III° c., c.p.c..

6) Inefficacia dell'offerta.

Saranno considerate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

7) Modalità della vendita telematica.

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai Professionisti Delegati presso la sede degli Ordini professionali o presso lo studio designato dal Professionista Delegato o l'altro locale di cui sopra.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Professionista Delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica 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 Professionista Delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il Professionista Delegato, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il Professionista Delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto. La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il Professionista Delegato abbia avviato la gara. Il Professionista Delegato curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti – c.d. extra-time – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al Professionista Delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Il Professionista Delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

#### 8) Regime delle vendite esecutive.

Si rende noto agli offerenti che:

- a) hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento solo ed esclusivamente con il custode tramite il PVP (la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode), laddove tale diritto non risulti garantito, gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al G.E.;

- b) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti – con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico –, 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;
- d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- e) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- f) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- h) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi

alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

- i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- j) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal Professionista Delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse;
- k) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie ed eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario al Professionista Delegato o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;
- l) ai sensi dell'art. 574 c.p.c. il versamento del prezzo può avvenire anche mediante rateazione e l'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., può immettersi provvisoriamente ed interinalmente nel possesso dell'immobile purché fornisca una fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

9) Saldo prezzo.

**Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui al punto 2, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007, dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

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

- **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura di cui sopra (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico);

oppure

- consegna al Professionista Delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato alla **Procedura Esecutiva n. 99/2023 R.G.E. – Tribunale di Pisa - Professionista Delegato Avv. Gianluca Parentini.**

Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l’IVA se dovuta per legge, sono a carico dell’aggiudicatario. L’aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all’acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al Professionista Delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; 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. L’importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall’aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Professionista Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall’aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969. 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 c.p.c.. Il Professionista Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al G.E. l’emissione del decreto di condanna dell’aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del Tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il Professionista Delegato riscontrasse l’incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente

proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis*, 3° co., n. 10 c.p.c., di procedere alla determinazione delle spese di procedura ed autorizzare l'assunzione del debito con il pagamento delle sole somme relative alle spese di procedura.

#### *10) Creditore fondiario.*

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.Lgs. n. 385/1993 (creditore fondiario), il Professionista Delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno 15 giorni prima della data di cui al punto n. 5, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di vendita.

Il Professionista Delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo della Liquidazione Giudiziale (ex-Fallimento) del debitore esecutato e a verificare la somma spettante ex art. 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere). Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1. l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista Delegato con le modalità sopra indicate;
2. il Professionista Delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il

Professionista Delegato determina, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale. Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di Fallimento e Liquidazione Giudiziale.

\*\*\*\*\*

## AVVISI

### 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 (R.G.E. 99/2023), 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 l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, telefono 050/554790 - fax 050/554797 e sito web [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com) - [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com);

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

- che, 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](http://www.astegiudiziarie.it);

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

Santa Croce sull'Arno (PI), li 16.7.2025