

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 137/2022 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Pastacaldi  
Professionista Delegato: Dott. ssa Katiuscia Orsucci



## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

## PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

BENI OGGETTO DI VENDITA				
<b>LOTTO</b>	Unico			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n°15 - Località Mezzana			
Descrizione sintetica:	Unità immobiliare a uso civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare			
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota	1/1	
Disponibilità del bene:	Libero ma nel possesso condiviso tra il custode e l'esecutato			
Valore di perizia:	€ 263.320,05	Perizia del	04.01.2024	Ctu Arch. Enrico Agonigi
Prezzo base	€ 263.320,05	Offerta minima	€ 197.490,04	
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 5.000,00	
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI				
Professionalista Delegato	Dott.ssa Katiuscia Orsucci con studio in Santa Maria a Monte, via Francesca n. 446/g, telefono 0587/354860, cell. 344/1230449, e-mail <a href="mailto:korsucci@yahoo.it">korsucci@yahoo.it</a> e Pec <a href="mailto:katiuscia.orsucci@procedurepec.it">katiuscia.orsucci@procedurepec.it</a> .			
Custode	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, sito internet, <a href="http://www.pisa.astagiudiziaria.com">www.pisa.astagiudiziaria.com</a> e <a href="http://www.ivgpisalivornogrosseto.com">www.ivgpisalivornogrosseto.com</a>			
Visite immobile	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <a href="https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page">https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page</a> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura (137/2022), e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	<b>vendita asincrona</b>			
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (Li), via delle Grazie n. 5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail <a href="mailto:info@astegiudiziarie.it">info@astegiudiziarie.it</a> , sito: <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>			
Termine presentazione offerte	giorno	10/03/2026	ore	13:00
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	giorno	11/03/2026	ore	10:00

La Dott.ssa Katiuscia Orsucci (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 21/05/2024 notificata via Pec in pari data) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 137/2022 R.E. promossa da promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*

### AVVISA CHE

presso il proprio studio in Santa Maria a Monte, via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli e tramite il portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno 11/03/2026 alle ore 10:00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

### VENDITA SENZA INCANTO

### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

#### A. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dell'immobile: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione dell'Arch. Enrico Agonigi e nei chiarimenti del medesimo che costituiscono parte integrante del presente Avviso.

#### LOTTO UNICO

Il bene oggetto di vendita è costituito dalla piena ed intera proprietà di unità immobiliare a uso civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare derivante da una villa storica ed è posto al piano terreno lato ovest (sinistra guardando la facciata principale di Via Toniolo). Si accede all'appartamento dal giardino. Esso è composto da grande soggiorno con angolo cottura, disimpegno da cui si accede alle due camere matrimoniali entrambe con affaccio sul giardino retrostante lato nord, un bagno con finestra e da piccolo ripostiglio sottoscala, oltre a soppalco.

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

**Rappresentazione Catastale:** il bene oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 83, particella 257, sub. 7, categoria A2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 90 mq, rendita 385,28 €, piano T.

**Conformità catastale:** giuste le risultanze del CTU non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non rappresenta i soppalchi presenti nell'abitazione e il vano soprastante il disimpegno con accesso dalla camera.

**Parti comuni:** oltre all'unità immobiliare sarà trasferita la proporzionale comproprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

**Precisazioni:** la porzione del giardino prospiciente la via Toniolo e quella laterale rispetto all'immobile, lato ovest, sono assegnate in uso esclusivo all'appartamento stagiato. Inoltre nell'area destinata a parcheggio è stato assegnato in uso esclusivo all'unità immobiliare pignorata un posto macchina distinto con il numero cinque (5) così come risulta dall'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Caccetta in data 15 settembre 2007 repertorio n. 66.107, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 17 settembre 2007 al n.6442, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 18 settembre 2007 al n.12.172 particolare. Conseguentemente il posto auto non potrà essere ceduto o locato separatamente dall'appartamento al quale è stato assegnato.

**Vincoli:**

1. **vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali**: l'unità immobiliare staggita è soggetta al regime della prelazione di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 Codice dei Beni culturali (ex D.Lgs.29 ottobre 1999 n.490 ex legge 1 giugno 1939 n.1089), in quanto bene culturale soggetto al vincolo previsto con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.176/2005 del 13 agosto 2005, notificato il 24 settembre 2005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 20 ottobre 2005 al n.13.194 particolare;
2. **vincoli derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Caccetta in data 15 settembre 2007, repertorio n. 66.107.**

Inoltre l'immobile è stato oggetto di convenzione edilizia per l'attuazione del piano di recupero del complesso immobiliare, stipulata con il Comune di San Giuliano Terme giusta atto ricevuto dal Notaio Caccetta in data 12 luglio 2007, repertorio n.65.891, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 13 luglio 2007 al n.4.911, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa il 17 luglio 2007 al n. 9.980 particolare.

**Confini:** l'unità confina con Via Toniolo, con Via Calcesana, con proprietà comune, salvo se altri

**Provenienza:** l'immobile oggetto di vendita è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Angelo Caccetta di Pisa in data 05/05/2008 Repertorio 67162/18473 trascritto a Pisa il 09/05/2008 al RP n. 6585.

**Patti:** il posto auto n. 5 non potrà essere ceduto o locato separatamente dall'appartamento al quale è stato assegnato.

**Servitù, censo, livello, usi civici, limitazioni d'uso:** dall'atto di provenienza e dalla documentazione in possesso, il CTU non ha rilevato servitù, censi, livello e usi civici.

**Vincoli o oneri condominiali:** l'unità immobiliare staggita fa parte del condominio "Villa Giuliani Sangiugni".

**Stato conservativo:** giusta perizia del CTU l'immobile risulta in buono stato conservativo.

**Stato di occupazione:** l'immobile è libero ma nel possesso condiviso tra il custode e l'esecutato.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:**

Edificio di antica costruzione

Esposizione: Sud, Ovest

Altezza interna utile mt.4,50

Str. verticali: muratura laterizio e pietrame, ristrutturato

Solai: legno con travi travicelli e mezzane a vista

Pareti esterne ed interne: ristrutturato

Pavimentazione interna: cotto zona giorno, parquet zona notte, gres bagno

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Volte: a botte intonacate nell'ingresso

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottottraccia a 220 V, con impianto di riscaldamento a termostifoni

Terreno esclusivo: resede esclusi a uso giardino

Posto auto: posto scoperto esclusivo su area condominiale

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia:** circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Arch. Enrico Agonigi depositata in data

04.01.2024 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

**Normativa urbanistica:** nel Regolamento Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme vigente all'epoca della perizia, l'immobile ricade nel comparto n°14 "Ville", Vincoli sovraordinati e zone di rispetto art.38 - Nuclei storici consolidati Zona A U.T.O.E. 35 Colignola-Mezzana.

**Regolarità edilizia:** la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, è stato costruito ed ultimato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

L'immobile è stato oggetto di un piano di recupero e precisamente:

- piccole costruzioni realizzate sul giardino per le quali è stata rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme in data 14 novembre 2003 concessione in sanatoria n. CS/02925;
- manutenzione straordinaria realizzata giusta denuncia di inizio attività protocollo n. 29925 presentata presso il predetto Comune in data 9 agosto 2004 e successiva dichiarazione di fine lavori del giorno 8 febbraio 2005;
- manutenzione straordinaria della facciata, consolidamento dei solai, inserimento nuovi impianti sanitari, realizzati con denuncia di inizio attività, pratica edilizia n. 627/2005, presentata presso il Comune di San Giuliano Terme il 13 luglio 2005;
- restauro del corpo principale del fabbricato realizzato giusta denuncia di inizio attività n. 17 presentata presso il predetto Comune in data 10 gennaio 2006;
- Piano di Recupero di iniziativa privata Comparto 14 UTOE 35, presentato il 21 marzo 2006 protocollo n. 12163 e successiva autorizzazione del predetto Comune n. 8 del 2 agosto 2007;
- frazionamento e realizzazione di dependance realizzati giusta denuncia di inizio attività protocollo n. 566/2007 presentata presso il predetto Comune in data 3 agosto 2007.

A seguito degli interventi sopra descritti la Soprintendenza per i beni culturali di Pisa ha espresso i seguenti pareri favorevoli:

- parere favorevole protocollo n. 1603 del 28 giugno 2005, relativo al progetto di restauro con frazionamento ed adeguamento igienico sanitario;
- parere favorevole protocollo n. 2805 del 1 dicembre 2005, relativo al progetto di variante al restauro sopra citato, con inserimento di nuovo edificio;
- parere favorevole protocollo n. 1737 del 7 giugno 2006, relativo al progetto di variante finale al restauro.

L'immobile risulta difforme rispetto allo stato legittimo depositato in Comune, poiché secondo il Piano di Recupero rilasciato con Autorizzazione n°8 del 02/08/2007 (ultima pratica edilizia) al proprio interno è stato realizzato un piano soppalco che oltre a determinare un aumento di SUL non rispetta le altezze minime igienico-sanitarie, oltre a differenti dimensioni dei vani dell'abitazione oltre il 2% di tolleranza.

#### **Sicurezza degli impianti, certificazione energetica e dichiarazioni di conformità**

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico (sottotraccia a 220 V), idrico, termico (riscaldamento a termosifoni) ed altri impianti.

In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da

qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

## B. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

L'immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- prezzo base di € 263.320,05 (duecentosessantatremilatrecentoventi/05);
- offerta minima € 197.490,04 (centonovantasettemilaquattrocentonovanta/04);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 5.000,00 (cinquemila/00).

## C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

**La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati e nei chiarimenti del CTU.**

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo<sup>1</sup>) potranno essere **presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) 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@giustiziacer.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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015 secondo le disposizioni specificate nell'ordinanza di vendita.

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

**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, D.M. n. 32/2015.

**Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie InLinea Spa quale gestore della vendita telematica, al quale si potrà chiedere appuntamento collegandosi al seguente link e seguendo le relative istruzioni:  
<https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index> - Tel 050 513511.**

<sup>1</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di belli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a. 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.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che sottoscrive l'offerta;

- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- f. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
- h. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) 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) – temine non soggetto a sospensione nel periodo feriale;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j. la data, l'orario e il numero di TRN (ex 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;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare all'offerta.

## DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine o certificato di stato libero (salvo 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 (salvo 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 del giudice tutelare;
- 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 persona giuridica, certificato del Registro delle Imprese o altro documento attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge (ad esempio verbali assemblea e/o CdA), fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- i. se l'offerta è presentata da più persone, (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni) copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- j. se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente all'Unione Europea, copia del documento di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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.

## MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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 "TRIBUNALE DI PISA PROC. ES. N.137/2022 R.G.E.", all'Iban IT38E0832571150000000306202, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 137/2022 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario".

#### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **D. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

##### **ESAME DELLE OFFERTE**

**Il giorno 11/03/2026 alle ore 10:00 presso lo Studio del Professionista Delegato in Santa Maria a Monte, via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvoli si procederà all'apertura delle buste telematiche, alla verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.**

**Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente in via telematica** collegandosi 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di dogliananza da parte degli offerenti.

##### **OFFERTE INEFFICACI**

Saranno considerate inefficaci:

1. le offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso;
2. le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso;
3. le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

##### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta.

**La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente Avviso, nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del giorno 16/03/2026.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

**Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 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 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.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo immediatamente successivo al termine della gara (escluso il sabato).

All'esito della gara 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, indipendentemente dall'Iban indicato nell'offerta.

#### MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

- a) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo pari o superiore al prezzo base**, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata **una sola offerta valida per un prezzo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- c) qualora siano presentate **più offerte valide** il Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente Avviso. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

In assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

- all'esito della gara il Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base;
  - se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto. In caso di più offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato procederà secondo i criteri disposti nell'ordinanza di delega, nella sequenza ivi indicata.
- d) in mancanza di offerte valide il Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

In presenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

## OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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.

## E. ADEMPIIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

### TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, 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 a 120 giorni, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista Delegato dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. per le finalità antiriciclaggio di cui al D.Lgs. n. 231/2007 (dichiarazione di provenienza del denaro).

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

- a. **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura (ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:
- b. consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al "Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 137/2022 R.G.E."

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 delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Delegato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

**Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.**

**Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.** il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decaduta dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Qualora all'esito della nuova vendita il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO NEL CASO IN CUI SIA AZIONATO NELLA PROCEDURA UN 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 (credитore fondiario), si invita l'istituto di credito fondiario a far pervenire al Delegato, almeno 15 giorni prima della data della vendita, la nota di

precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento. L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO**

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione o, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

### **COMUNICAZIONE DI EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI**

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Delegato a mezzo Pec all'indirizzo [katiuscia.orsucci@procedurepec.it](mailto:katiuscia.orsucci@procedurepec.it) la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali agevolati.

### **F. CONDIZIONI DI VENDITA**

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;

- e) ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quello precedente;
- f) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e le spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.); è posta altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa;
- g) ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che i soggetti esecutati non sono titolari di partita iva e saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- h) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed ai chiarimenti del CTU, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- i) 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;
- j) 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;
- k) **il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente avviso è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dal D. Lgs. 42/2004 pertanto la vendita sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli altri enti pubblici territoriali interessati, che avranno facoltà di acquistare gli immobili, al medesimo prezzo di aggiudicazione, entro sessanta giorni dalla presentazione della denuncia del trasferimento alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici per le province di Pisa. Gli effetti del decreto di trasferimento resteranno quindi sospensivamente condizionati al mancato esercizio della prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della suddetta denuncia.**

## G. ALTRE INFORMAZIONI

### **VISITE DELL'IMMOBILE**

L'immobile potrà essere visitato 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/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del Custode "Istituto Vendite Giudiziarie" con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, fax 050/554797, email: [prenotazionipisa@astagiudiziarie.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziarie.com), sito Internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com), [www.pisa.astagiudiziarie.com](http://www.pisa.astagiudiziarie.com) e [www.ivgpisalivornogrosseto.com](http://www.ivgpisalivornogrosseto.com)

## CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it). La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dal delegato, secondo le rispettive competenze, a chiunque vi abbia interesse.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato o al gestore della vendita.

Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i propri recapiti e al seguente link <https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index>.

## PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it);
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- c) pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

## RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Santa Maria a Monte, il 30.12.2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Katiuscia Orsucci

