

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 221/2024 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna  
Professionista Delegato: Dott. ssa Katiuscia Orsucci



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

## PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

BENI OGGETTO DI VENDITA				
LOTTO	Unico			
Ubicazione:	Capannoli (PI) - via Palazzeschi n. 30 (appartamento) e n. 32 (garage)			
Descrizione sintetica:	Appartamento e garage			
Diritto ceduto:	Proprietà	Quota		1/1
Disponibilità del bene:	Occupato			
Valore di perizia:	€ 213.400,00	Perizia del	19/05/2025	Ing. Ignazio Bulgarella
Prezzo base	€ 213.400,00	Offerta minima	€ 160.050,00	
Cauzione minima	10% del prezzo offerto	Rilancio minimo	€ 3.500,00	
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> .			
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 (221/2024), 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	24/02/2026	ore	13:00
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara	giorno	25/02/2026	ore	10:00

La Dott.ssa Katiuscia Orsucci (su delega alle operazioni di vendita del G.E. del 04/09/2025 notificata via Pec in pari data) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 221/2024 R.E. 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 25/02/2026 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'Ing. Ignazio Bulgarella che costituisce parte integrante del presente Avviso.

#### LOTTO UNICO

È posta in vendita la piena ed intera proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Capannoli (Pi), via Palazzeschi n. 30 (appartamento) e n. 32 (garage).

L'unità immobiliare per civile abitazione è ricompresa in un più ampio corpo di fabbrica quadrifamiliare posto in via Aldo Palazzeschi. Essa si eleva su due piani fuori terra ed è composta al piano terra da soggiorno, cucina, wc sotto scala e dal giardino esclusivo. Tramite scala interna di collegamento si accede invece al piano primo composto da disimpegno, tre camere e due bagni.

Esteriormente in corrispondenza delle aperture poste al piano terra sono presenti tre diversi porticati. Sulla pertinenza esterna insiste anche un ripostiglio prefabbricato in legno.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via Aldo Palazzeschi, attraverso cancello pedonale e passaggio sul giardino esclusivo.

L'autorimessa, ricompresa in un più ampio fabbricato civile di recente costruzione, è posta in via Palazzeschi n. 32 nel Comune di Capannoli. Essa, con accesso da area esterna di pertinenza prospiciente la via Palazzeschi, si trova al piano terra ed è composta da un unico locale connesso direttamente all'abitazione tramite porta interna di collegamento.

L'appartamento e l'autorimessa non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**Rappresentazione Catastale:** i beni oggetto di vendita sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli:

- al foglio 9, particella 541, sub. 5, categoria A/2, classe 1, vani 7, superficie catastale 140 mq, rendita € 704,96, piano T-1;
- al foglio 9, particella 541, sub. 6, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 73,03, piano T.

#### Conformità catastale:

Per l'appartamento non sussiste corrispondenza catastale. In particolare, lo stato dei luoghi non coincide integralmente con la planimetria catastale in atti, in quanto sono presenti lievi difformità che richiedono la presentazione di una variazione catastale. Il CTU ha rilevato quanto segue:

- una rappresentazione errata delle dimensioni del portico posto in corrispondenza all'ingresso dell'abitazione;
- mancata rappresentazione, nella planimetria catastale, della casetta/deposito prefabbricato che attualmente insiste sul giardino di proprietà.

Per quanto riguarda invece il garage, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

**Confini:**

L'abitazione confina a Nord ed a Ovest con la via Aldo Palazzeschi; a Sud con altra abitazione identificata catastalmente con la particella 541 subalterno 4, a Est in parte con l'autorimessa (subalterno 6) e in parte con altra abitazione identificata con la particella 541 subalterno 8.

Il garage confina a Nord ed a Ovest con la via Aldo Palazzeschi; confina a Sud e a Ovest con l'abitazione (subalterno 5), a Est con altra autorimessa con giardino identificata con la particella 541 subalterno 7.

**Provenienza:** le unità immobiliari oggetto di vendita sono pervenute all'esecutato con atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Sabrina Casarosa di San Miniato in data 24/11/2014 repertorio n. 25603 raccolta n. 11578 trascritto a Volterra il 25/11/2014 al RP n 5228.

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

- con atto notarile pubblico numero di repertorio 69514/9745 del 16/06/2004 è stata costituita una servitù per condotte interrate (Trascrizione RG n. 5676, RP n.3718 del 22/06/2004). Tale servitù è costituita a favore del terreno venduto e delle costruzioni che su di esso verranno effettuate (area oggetto del piano di lottizzazione menzionato precedentemente), per l'attraversamento di condotte interrate per lo smaltimento delle acque chiare, a carico del terreno limitrofo, individuato al catasto terreni con foglio 9 e particella 198 (ad oggi identificato a seguito di soppressione per frazionamento, al foglio 9 particelle: 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604 e 605);- i beni non sono gravati da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile fatta eccezione dei vincoli e limitazioni derivanti dalla convenzione di lottizzazione stipulata dal Segretario Generale del Comune di Capannoli dott. \*\*\*\*\* in data 16 giugno 2004, registrata a Pontedera il 24 giugno 2004 al numero 1059/1, trascritta a Volterra in data 29 giugno 2004 al numero 3850 particolare, successivi atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dallo stesso segretario comunale in data 26 gennaio 2006, registrato a Pontedera il giorno 8 febbraio 2006 al numero 190/2, trascritto a Volterra in data 17 febbraio 2006 al numero 1256 particolare e di modifica di convenzione a rogito stesso segretario comunale in data 23 novembre 2006, registrata a Pontedera il 30 novembre 2006 al numero 1659/1, trascritta a Volterra in data 13 dicembre 2006 al numero 7202 particolare.

**Parti comuni:**

I beni posti in vendita sono inseriti in un edificio composto complessivamente da quattro unità abitative. Non risultano tuttavia presenti parti comuni, ad eccezione delle pareti divisorie che separano le diverse unità immobiliari.

**Vincoli o oneri condominiali:** i beni non risultano inseriti in un contesto condominiale e non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

**Stato conservativo:** giusta la perizia del Ctu Ing. Ignazio Bulgarella, i beni posti in vendita si presentano in buono stato conservativo e manutentivo.

I locali dell'appartamento sono sufficientemente areati e illuminati.

**Stato di occupazione:** i beni sono occupati dall'esecutato e dal figlio minorenne

**Caratteristiche costruttive prevalenti:**

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di vendita si eleva su due piani fuori terra e risulta libero su tutti e quattro i lati, posto in modo isolato rispetto al quartiere civile di nuova costruzione sorto nella via Aldo Palazzeschi. Il fabbricato, di recente costruzione è costituito da una struttura portante in telaio di cemento armato e tramezzi, oltre alle coperture esterne dei porticati realizzati in legno. Il manto di copertura è composto da tegole e coppi in laterizio.

Internamente, l'abitazione presenta tramezzature intonacate al civile, pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato con relativi battiscopa. L'impianto elettrico è in traccia. In copertura è visibile la presenza di un impianto solare fotovoltaico.

L'impianto termico, costituito da riscaldamento a pavimento e da termosifoni a rastrelliera nei locali bagno, è servito da caldaia a condensazione, oltre a pannello solare visibile sulla copertura. È inoltre presente un impianto di condizionamento dell'aria, composto da pompa di calore esterna ed da unità interne di raffrescamento. L'unità presenta un'altezza interna utile pari a 2,70 metri.

Internamente, il garage presenta tramezzature intonacate al civile e pavimentazioni in gres porcellanato con relativi battiscopa. L'impianto elettrico è in traccia. L'ingresso dell'autorimessa presenta un'ampia porta finestra vetrata.

L'unità presenta un'altezza interna utile pari a 2,70 metri.

**Situazione urbanistica e regolarità edilizia:** circa la consistenza e regolarità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica ed alla relativa integrazione, in atti, redatte dall' Ing. Ignazio Bulgarella, depositate in data 19/05/2025 e 09/12/2025 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it).

**Normativa urbanistica:**

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannoli ricopre il fabbricato civile, all'interno del quale sono inserite l'abitazione e l'autorimessa oggetto di vendita, nell'Ambito della valorizzazione (art. 9 delle vigenti NTA).

In tale ambito sono ammessi interventi per gli edifici esistenti fino alla sostituzione edilizia con incremento del 20% del volume esistente, e comunque per una volumetria massima di 250 mc, anche con contestuale frazionamento delle unità immobiliari interessate. Per gli ampliamenti di edifici condominiali, in assenza di un progetto unitario, è necessario il consenso di tutti i proprietari.

**Regolarità edilizia:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il maggior edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n.289 del 15/01/2013, Pratiche Edilizia n.2676/2010. Durante le lavorazioni è stata poi presentata una Variante in corso d'opera protocollata al n.0003968 in data 05/06/2014.

In data 28/08/2014 è stata poi presentata la Comunicazione di Fine lavori contestuale alla dichiarazione di agibilità dell'immobile, protocollata con il numero 5829.



In relazione al titolo sopra citato quanto all'appartamento, durante il sopralluogo il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- finestra situata a lato dell'ingresso. Dalle planimetrie di progetto presentate nel Permesso di Costruire e dai grafici dei prospetti della Variante in corso d'opera, risulta che la finestra posta a lato dell'ingresso avrebbe dovuto avere dimensioni pari a 70x70 cm, mentre quella effettivamente realizzata presenta misure di 70x140 cm;
- casetta/deposito prefabbricato nel giardino esclusivo: è stata rilevata la mancanza della relativa dichiarazione edilizia. Tale manufatto, sebbene ammesso dai regolamenti comunali vigenti, necessita di adeguata dichiarazione edilizia (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata).

Per la regolarizzazione delle suddette opere eseguite in difformità e/o in assenza di titolo edilizio, da una prima valutazione tecnico-direzionale effettuata dal C.T.U., le stesse potranno essere ammesse a sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014.

In contrasto al titolo edilizio sopra citato quanto all'autorimessa, durante il sopralluogo il Ctū ha rilevato che il garage è destinato ad uso abitativo e ha le caratteristiche di un locale abitabile, soprattutto per la presenza di ampia porta-finestra in luogo della basculante necessaria al passaggio dell'autoveicolo da parcheggiare. Tale locale, per mantenere la dotazione minima dei parcheggi per gli immobili, deve essere destinato all'uso per il quale è stato autorizzato, con la ricollocazione del basculante.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Presso gli archivi comunali risultano depositate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico-sanitario; tuttavia non risulta nella disponibilità degli organi della procedura copia di tali certificazioni.

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 € 213.400,00 (duecentotredicimilaquattrocento/00);
- offerta minima € 160.050,00 (centosessantamilacinquanta/00);
- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 3.500,00 (tremilacinquecento/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 nell'integrazione della perizia di stima e nei relativi allegati.

#### **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](mailto: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 In linea 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.

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- 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 amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

<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>.

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 della Procedura Esecutiva Immobiliare “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 221/2024 R.E.”, all’Iban IT05Y070751400000000749824, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 221/2024 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 25/02/2026 alle ore 10:00 presso lo Studio del Professionista Delegato in Santa Maria a Monte, via Prov.le Francesca n. 446/g Fraz. Montecalvelli 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 02/03/2026.**

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 precedente 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. ADEMPIMENTI 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. 221/2024 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, 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.

## 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@astagiudiziaria.com](mailto:prenotazionipisa@astagiudiziaria.com), sito Internet: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com); [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.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:

- 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);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- 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 12/12/2025



Il Professionista Delegato

Dott.ssa Katiuscia Orsucci



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009