TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA

ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. MARCO ZINNA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 156/2023 R.G.E.

BENI OGGETTO DI VENDITA					
LOTTO UNICO					
Ubicazione:	Cascina (PI) Via Lupo Parra Sud				
Descrizione sintetica:	fabbricato rurale con vari appezzamenti di terreni agricoli + area urbana				
Diritto ceduto:	proprietà	**Quota:**	1/1		
Disponibilità del bene:	locato limitatamente al bene 1, liberi i beni 2 e 3				
Valore di perizia:	€ 3.500.000,00	**Perizia del:**	08.03.2024	**Ctu:**	Dott. Agr. Mazzanti Maria
Prezzo base:	€ 2.625.000,00	**Offerta minima:**	€1.968.750,00		
Cauzione minima:	non inferiore al 10% del prezzo offerto	**Rilancio minimo**	€ 15.000,00		
DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI					
Professionista Delegato:	Dott.ssa Angela Bozzano con studio in Pisa, Via di Nudo n.40, telefono 3478727662, e-mail angela.bozzano@studiobozzano.com Pec angela.bozzano@procedurepec.it				
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, **www.pisa.astagiudiziaria.com.**				
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 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 (156/2023), e compilando i campi richiesti.				
Modalità di vendita:	***vendita telematica asincrona***				
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 info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it				
Termine presentazione offerte:	giovedì	11.12.2025	**ore**	13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	venerdì	12.12.2025	**ore**	15:00	

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

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Angela Bozzano, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pisa con ordinanza in data 13.02.2025

AVVISA CHE

presso lo studio del Delegato in Pisa, Via di Nudo n.40 e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it il giorno **12 dicembre 2025** alle ore **15:00,** 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 del CTU Dott. Agr. Mazzanti Maria che costituisce parte integrante del presente Avviso.

LOTTO UNICO

Descrizione

Bene N°1: Terreno agricolo ubicato a Cascina (PI) – Navacchio/S. Lorenzo alle Corti. Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo della consistenza catastale complessiva di ettari 91.51.13, posti tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti, in comune di Cascina (PI). I terreni agricoli, destinati prevalentemente a seminativo, si presentano a giacitura piana con buona esposizione e buon accesso, ubicati tra le frazioni di Navacchio e San Lorenzo alle Corti.

Bene N°2: Fabbricato rurale ubicato a Cascina (PI) – Via Lupo Parra Sud. Trattasi di ex casa colonica a corredo dei vari appezzamenti di terreno agricolo del bene 1 e facente parte del fondo rustico, posto in via di Lupo Parra Sud in comune di Cascina (PI).

Fabbricato abitativo in stato di abbandono e disabitato da tempo con strutture, finiture e impianti che necessitano di completo rifacimento e ristrutturazione. Come rilavato dal Ctu non sono stati rinvenuti allacci alle utenze e non è stato possibile accedere all'interno dello stesso per evidente situazione di pericolo.

Bene N°3: Terreno in zona residenziale ubicato a Cascina (PI) – Via Lupo Parra/via Giusti. Trattasi di un appezzamento di terreno in zona residenziale della consistenza catastale complessiva di mq 683 posto in via di Lupo Parra angolo via Giusti in comune di Cascina (PI). Si presenta a giacitura piana ed attualmente destinato ad orto.

Rappresentazione Catastale: i beni oggetto di vendita sono rappresentati:

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

Bene N°1

– CT, foglio 37 part. **2,** seminativo, are 47.10, classe 3, reddito dominicale euro 12,87 Euro, reddito agrario euro 14,60;

– CT, foglio 37 part. **14** seminativo, are 99.50, classe 3, reddito dominicale euro 27,18, reddito agrario euro 30,83;

– CT, foglio 37 part. **44** seminativo, Ha 4 Are 57 Ca 90, classe3, reddito dominicale euro 125,10, reddito agrario euro 141,89;

– CT, foglio 37 part. **51,** semin. Arbor., are 62 Ca 40, classe 3, reddito dominicale euro 17,05, reddito agrario euro 14,50;

– CT, foglio 37 part. **53,** sem. irr. Arb., Are 43 Ca 10, classe 3, reddito dominicale di 25,95 Euro, reddito agrario euro 16,69;

– CT, foglio 37 part. **80,** seminativo, Ha 2 Are 20 Ca 90, classe 3, reddito dominicale euro 60,35 Euro, reddito agrario euro 68,45;

– CT, foglio 37 part. **87,** semin arbor, Are 75 Ca 90, classe 3, reddito dominicale euro 20,74, reddito agrario euro 17,64;

– CT, foglio 37 part. **93,** seminativo, Ha 1 Are 4 Ca 80, classe 2, reddito dominicale euro 63,11, reddito agrario euro 40,59;

– CT, foglio 37 part. **95,** seminativo, Are 51 Ca 70, classe 2, reddito dominicale euro 31,13, reddito agrario euro 20,03;

– CT, foglio 37 part. **98,** seminativo, Are 39 Ca 15, classe 2, reddito dominicale euro 23,58, reddito agrario euro 15,16;

– CT, foglio 37 part. **100**, Ca 7, area rurale;

– CT, foglio 37 part. **107,** semin arbor, Ha 2 Are 50 Ca 17, classe 3, reddito dominicale euro 68,35, reddito agrario euro 58,14;

– CT, foglio 37 part. **12,** seminativo, Are 79, classe 3, reddito dominicale di 21,58 Euro, reddito agrario euro 24,48;

– CT, foglio 37 part. **35,** seminativo, Ha 4 Are 55 Ca 60, classe 3, reddito dominicale euro 124,47, reddito agrario euro 141,18;

– CT, foglio 37 part. **46,** seminativo, Ha 3 Are 98 Ca 40, classe 3, reddito dominicale euro 108,85, reddito agrario euro 123,45;

– CT, foglio 37 part. **52,** Ca 10, area rurale;

– CT, foglio 37 part. **78,** seminativo, Ha 1 Are 44 Ca 30, classe 3, reddito dominicale euro 39,42, reddito agrario euro 44,71;

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

– CT, foglio 37 part. **85,** sem irr arb, Are 89 Ca 90, classe 3, reddito dominicale euro 54,14, reddito agrario euro 34,82;

– CT, foglio 37 part. **89,** semin arbor, Are 53 Ca 90, classe 3, reddito dominicale euro 14,73, reddito agrario euro12,53;

– CT, foglio 37 part. **94,** seminativo, Are 8 Ca 60, classe 2, reddito dominicale euro 5,18, reddito agrario euro 3,33;

– CT, foglio 37 part. **96,** seminativo, Ha 1 Are 11 Ca 60, classe 2, reddito dominicale euro 67,20, reddito agrario euro 43,23;

– CT, foglio 37 part. **101,** sem irr arb, Ha 10 Are 21 Ca 18, classe 3, reddito dominicale euro 614,94, reddito agrario euro 395,55;

– CT, foglio 37 part. **109,** seminativo, Ha 1 Are 27 Ca 96, classe 3, reddito dominicale euro 34,96, reddito agrario euro 39,65;

– CT, foglio 28 part. **284,** sem irr arb, Ha 1 Are 68 Ca 80, classe 2, reddito dominicale euro 145,24, reddito agrario euro 87,18;

– CT, foglio 28 part. **335,** semin arbor, Are 9 Ca 50, classe 1, reddito dominicale euro 8,37, reddito agrario euro 4,91;

– CT, foglio 28 part. **645,** sem irr arb, Are 2 Ca 40, classe 2, reddito dominicale euro 2,05, reddito agrario euro 1,24;

– CT, foglio 28 part. **756,** sem irr arb, Ha 1 Are 8 Ca 74, classe 2, reddito dominicale euro 93,00, reddito agrario euro 56,16;

– CT, foglio 28 part. **96,** sem irr arb, Ha 1 Are 94 Ca 78, classe 1, reddito dominicale euro 240,52, reddito agrario euro135,80;

– CT, foglio 28 part. **317,** sem irr arb, Ha 3 Are 76 Ca 60, classe 2,reddito dominicale euro 322,09, reddito agrario euro, reddito agrario euro194,50;

– CT, foglio 28 part. **644,** seminativo, Ha 4 Are 45 Ca 49, classe 2, reddito dominicale euro 268,27, reddito agrario euro 172,56;

– CT, foglio 28 part. **646,** sem irr arb, Are 2 Ca 96, classe 2, reddito dominicale euro 2,53, reddito agrario euro 1,53;

– CT, foglio 28 part. **735,** seminativo, Are 10 Ca 10, classe 1, reddito dominicale euro 8,89, reddito agrario euro 6,52;

– CT, foglio 28 part. **759,** sem irr arb, Ha 2 Are 68 Ca 53, classe 1, reddito dominicale euro 339,78, reddito agrario euro 187,22;

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

– CT, foglio 38 part. **35,** seminativo, Ha 4 Are 56 Ca 30, classe 3, reddito dominicale euro 124,66, reddito agrario euro 141,40;

– CT, foglio 38 part. **140,** semin arbor, Are 46 Ca 70, classe 2, reddito dominicale euro 28,12, reddito agrario euro 13,27;

– CT, foglio 38 part. **143,** sem irr arb, Are 47 Ca 50, classe 2, reddito dominicale euro 40,62, reddito agrario euro 24,53;

– CT, foglio 38 part. **160,** sem irr arb, Are 30 Ca 80, classe 2, reddito dominicale euro 26,34, reddito agrario euro 15,91;

– CT, foglio 38 part. **175,** seminativo, Are 31 Ca 40, classe 1, reddito dominicale euro 27,65, reddito agrario euro 20,27;

– CT, foglio 38 part. **26,** semin arbor, Are 7 Ca 10, classe 2, reddito dominicale euro 4,24, reddito agrario euro 2,02;

– CT, foglio 38 part. **40,** seminativo, Ha 1 Are 76 Ca 80, classe 3, reddito dominicale euro 48,30, reddito agrario euro 54,79;

– CT, foglio 38 part. **142,** semin arbor, Ha 1 Are 5 Ca 20, classe 2, reddito dominicale euro 63,35, reddito agrario euro 29,88;

– CT, foglio 38 part. **145,** sem irr arb, Are 57 Ca 40, classe 2, reddito dominicale euro 49,09, reddito agrario euro 29,64;

– CT, foglio 38 part. **162,** sem irr arb, Are 3 Ca 90, classe 2, reddito dominicale euro 3,34, reddito agrario euro 2,01;

– CT, foglio 38 part.**176,** seminativo, Are 6, classe 1, reddito dominicale di 5,28 Euro, reddito agrario euro 3,87;

– CT, foglio 48 part. **5,** seminativo, Ha 18 Are 54 Ca 70, classe 3, reddito dominicale euro 506,71, reddito agrario euro 574,72;

– CT, foglio 48 part. **35,** seminativo, Are 31 Ca 20, classe 3, reddito dominicale euro 8,52, reddito agrario euro 9,67;

– CT, foglio 60 part. **13,** seminativo, Ha 3 Are 70 Ca 40, classe 3, reddito dominicale euro 101,20, reddito agrario euro 114,78;

– CT, foglio 60 part. **35,** seminativo, Ha 3 Are 94 Ca 60, classe 3, reddito dominicale euro 107,81, reddito agrario euro 122,28.

Bene N°2 – CF, foglio 37, part. 119, categoria F/6 (su terreno censito al NCT al foglio 37 part. 119 ente urbano di mq.2280 - ex part. 36)

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

In merito a suddetto fabbricato si precisa che, con la Circolare n.1/2009 dell'Agenzia del Territorio, proprio con riferimento alla prima iscrizione degli immobili al N.C.E.U. la procedura prevede che alla presentazione del tipo mappale, salvo alcuni casi, la particella su cui insiste il fabbricato viene censita al Catasto Terreni alla partita speciale 1 (Area di Enti urbani e promiscui), mentre l'immobile viene automaticamente iscritto al N.C.E.U. con lo stesso numero attribuito al C.T. nella categoria fittizia F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) con ditta proveniente dalla particella soppressa (ultima intestazione al C.T.). Una volta approvato il Tipo Mappale si dovrà procedere alla predisposizione della Pratica Docfa come NUOVA COSTRUZIONE; nel caso specifico non è stato provveduto alla presentazione di tale pratica di accatastamento al nceu e vi dovrà provvedere l'aggiudicatario.

Bene N°3 – CT, foglio 28, part. 709, semin arbor, Are 6 Ca 83, classe 1, reddito dominicale euro 6,01, reddito agrario euro 3,53.

Confini:

Bene 1: i terreni complessivamente confinano con via Lupo Parra Sud, con via Fosso Vecchio, con Via San Lorenzo, con superstrada S.G.C. FI-PI-LI, ssa

Bene 2: il fabbricato confina con Via Fosso Vecchio e con le particelle 33-36-46, ssa

Bene 3: il terreno confina con Via di Lupo Parra Sud, con via Giusti, con part 724 e part. 27, ssa.

Provenienza: l'intera piena proprietà degli immobili è stata trasferita all'esecutata per conferimento fatto dalla **********omissis**********a rogito del notaio Antonio Maria Marrocco in Torino (TO) stipulato in data 17/11/2006 rep. 142939 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, in data 30/11/2016 Reg. Part. n° 16387 Reg. Gen. n° 27060.

Servitù, censo, livello, usi civici, limitazioni d'uso: giusta le risultanze del CTU, non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari. Si segnala tuttavia che dall'ispezione dell'atto notarile di provenienza del Notaio Marocco Rep. n. 142939 del 17/11/2006, sulla particella 317 del foglio 28 il CTU ha rilevato l'esistenza di servitù di fognatura e passo comune a favore di Acque spa con scrittura privata non autenticata del 13/10/2005, "*sullo stradello lungo il fosso vecchio con accesso da via di Lupo Parra per 90 ml. e di larghezza 4 ml*"; la servitù ha per oggetto 1) lo scavo e l'interramento di una tubazione in pvc con eventuale installazione di pozzetti ed opere sussidiarie ai fini della sicurezza; 2) il diritto di passo a piedi e con ogni mezzo nella striscia di terreno asservita per la manutenzione e la sorveglianza della fognatura; 3) l'obbligo per la concedente, salvo espresso consenso di Acque Spa di non costruire opere di qualsiasi genere nella parte di terreno interessata dalla servitù, a distanza inferiore a mt 2,00 dall'asse della tubazione. Nello

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

stesso atto si segnala che con atto del Notaio Boggioni del 21/11/1983 rep.n.56239 si costituisce servitù di passo a favore della particella 65 del foglio 37 che grava sulle particelle 87, 85 e 80 del foglio 37. Tuttavia il CTU segnala che per la elevata estensione degli appezzamenti di terreno l'accesso agli stessi potrebbe avvenire con servitù apparenti delle quali lo stesso non ha potuto verificarne la legittimità.

Occupazione: i beni, stante la relazione del Custode del 17/03/2025, agli atti, e dalle risultanze della perizia, risultano interessati da un contratto di locazione ultranovennale a rogito Notaio Roberto Rosselli del 07/06/2016 Rep. 45640/21564, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 10/06/2016 Reg. Part. 6690 Reg. Generale 9913 a favore della società **********omissis**********, durata anni 15 con decorrenza dal 01.09.2016 e termine 31.08.2031 con possibilità di proroga. Tale contratto risulta trascritto sui terreni di cui al Bene n.1.

Tuttavia, come rilevato dal Custode, i beni appaiono liberamente accessibili, in parte in stato di abbandono (fabbricato e terreni circostanti) ed in parte mantenuti (altri terreni).

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Bene 1: stante quanto contenuto nel CDU rilasciato dal Comune di Cascina in data 24.03.2025, secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22.03.2000 e successive varianti, le aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Cascina e indicate più precisamente da:

foglio 28, mappali 96 e 644 rientrano in gran parte nelle aree agricole della pianura storica disciplinate dall'art. 33 delle N.T.A., nonché nelle disposizioni di tutela dei "varchi" previste dall'art. 17.1 delle N.T.A. e in piccola parte nelle aree urbane storiche disciplinate dall'art. 24 delle N.T.A. oltre ciò rientrano anche nelle disposizioni di tutela del territorio più specificamente nei "caposaldi storici" disciplinati dall'art. 16.1 delle N.T.A.; inoltre il terreno identificato dalla particella 644 è interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A. e in piccola parte dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018;

foglio 28, mappali 284 e 735 rientrano nelle aree agricole della pianura storica disciplinate dall'art. 33 delle N.T.A.; inoltre i terreni suddetti sono interessati dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A. nonché dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018;

foglio 28, mappale 317 rientra nelle aree agricole della pianura storica disciplinate dall'art. 33 delle N.T.A., nonché nelle disposizioni di tutela dei "varchi" previste dall'art. 17.1 delle N.T.A.;

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

inoltre il terreno suddetto è interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A., dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018, dai R.D. n°368 del 08.05.1904 e n°523 del 25.07.1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche nonché dalla fascia di rispetto dei depuratori disciplinata dalla Delibera del Comitato dei Ministri del 04/01/1977;

foglio 28, mappali 335, 645 e 646 rientrano nelle aree agricole della pianura storica disciplinate dall'art. 33 delle N.T.A., nonché nelle disposizioni di tutela dei "varchi" previste dall'art. 17.1 delle N.T.A.; inoltre il terreno identificato dalla particella 646 è interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A. e in piccola parte dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018;

foglio 28, mappale 756 rientra nelle aree agricole della pianura storica disciplinate dall'art. 33 delle N.T.A.; inoltre il terreno suddetto è interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.;

foglio 28, mappale 759 rientra in gran parte nelle aree agricole della pianura storica disciplinate dall'art. 33 delle N.T.A. e in piccola parte nelle aree urbane storiche disciplinate dall'art. 24 delle N.T.A. inoltre rientra anche nelle disposizioni di tutela del territorio più specificamente nei "caposaldi storici" disciplinati dall'art. 16.1 delle N.T.A.;

foglio 37, mappali 2, 12, 14, 51, 52, 53, 78, 80, 85, 93, 96, 98, 100, 107 e 109 rientrano nel Parco Agricolo Fosso Vecchio disciplinato dall'art. 34.2 delle N.T.A.; inoltre i terreni suddetti sono interessati dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018, oltre ciò i terreni identificati dalle particelle 2, 51, 53, 78, 80, 85, 93, 98, 107 e 109 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A. e infine i terreni identificati dalle particelle 96, 107 e 109 sono interessati anche dai R.D. n°368 del 08.05.1904 e n°523 del 25.07.1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche;

foglio 37, mappali 35, 44 e 46 rientrano in gran parte nelle Aree Agricole del Sistema Territoriale della Pianura bonificata disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A. e in piccola parte nell'Utoe 45 Centro Sportivo Nazionale Tiro a Segno disciplinate dall'art. 37 delle N.T.A.; inoltre i terreni suddetti sono interessati dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018 e infine i terreni identificati dalle particelle 35 e 44, sono interessati anche dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.;

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

foglio 37, mappale 87 rientra nel in parte Parco Agricolo Fosso Vecchio disciplinato dall'art. 34.2 delle N.T.A. e in parte nella viabilità esistente disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.; inoltre il terreno suddetto è interessato in piccola parte dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018 nonché dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A. e infine anche da un percorso ciclopedonale disciplinato dall'art. 19.3 delle N.T.A.;

foglio 37, mappale 89 rientra in parte nel Parco Agricolo Fosso Vecchio disciplinato dall'art. 34.2 delle N.T.A., in piccola parte nella viabilità esistente disciplinata dall'art.19.1 delle N.T.A. e marginalmente nelle Aree Agricole del Sistema Territoriale della Pianura bonificata disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A.; inoltre il terreno suddetto è interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.;

foglio 37, mappale 94 rientra nel Parco Agricolo Fosso Vecchio disciplinato dall'art.34.2 delle N.T.A.; inoltre il terreno suddetto è interessato dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018 nonché dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A. e infine anche dalla fascia di rispetto dei depuratori disciplinata dalla Delibera del Comitato dei Ministri del 04/01/1977;

foglio 37, mappale 95 rientra nell'Utoe 45 Centro Sportivo Nazionale Tiro a Segno disciplinate dall'art. 37 delle N.T.A.; inoltre i terreni suddetti sono interessati dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018;

foglio 37, mappale 101 rientra in parte nel Parco Agricolo Fosso Vecchio disciplinato dall'art. 34.2 delle N.T.A. e in piccolissima parte nella viabilità esistente disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.; inoltre il terreno suddetto è interessato dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018 nonché dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A. e infine anche dalla fascia di rispetto dei depuratori disciplinata dalla Delibera del Comitato dei Ministri del 04/01/1977;

foglio 38, mappale 26 rientra in parte nel Parco Agricolo Fosso Vecchio disciplinato dall'art. 34.2 delle N.T.A. e in piccola parte quale pertinenza dei corsi d'acqua disciplinati dall'art. 16.7 delle N.T.A.; inoltre il terreno suddetto è interessato dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018, nonché dai R.D. n°368 del 08.05.1904 e n°523 del 25.07.1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche e infine è interessato anche dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.;

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

foglio 38, mappale 35 rientra nelle Aree Agricole del Sistema Territoriale della Pianura bonificata disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A.; inoltre il terreno suddetto è interessato dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018, nonché dai R.D. n°368 del 08.05.1904 e n°523 del 25.07.1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche e infine è interessato anche dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.;

foglio 38, mappale 40 rientra nelle Aree Agricole del Sistema Territoriale della Pianura bonificata disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A.;

foglio 38, mappali 140, 142, 143, 160, 162, 175 e 176 rientrano nel Parco Agricolo Fosso Vecchio disciplinato dall'art. 34.2 delle N.T.A.; inoltre i terreni summenzionati sono interessati dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A. nonché dalla fascia di rispetto dei depuratori disciplinata dalla Delibera del Comitato dei Ministri del 04/01/1977, oltre ciò i terreni identificati dalle particelle 140, 143, 162 e 176 sono interessati dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018 e infine il terreno identificato dalla particella 143 rientra in parte nella ricognizione realizzata dal PIT, approvato con Delibera di G.R. n° 41/2015, circa le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 comma g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

foglio 38, mappale 145 rientra nel Parco Agricolo Fosso Vecchio disciplinato dall'art. 34.2 delle N.T.A.; inoltre il terreno summenzionato è interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.;

foglio 48, mappali 5 e 35 rientrano nelle Aree Agricole del Sistema Territoriale della Pianura bonificata disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A.; inoltre i terreni suddetti sono interessati dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018, infine il terreno identificato dalla particella 5 è interessato anche dai R.D. n°368 del 08.05.1904 e n°523 del 25.07.1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche;

foglio 60, mappali 13 e 35 rientrano nelle Aree Agricole del Sistema Territoriale della Pianura bonificata disciplinate dall'art. 36 delle N.T.A.; inoltre i terreni suddetti sono interessati dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018, nonché dai R.D. n°368 del 08.05.1904 e n°523 del 25.07.1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche, infine il terreno identificato dalla particella 35 è interessato anche dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.

Bene 2

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

Il fabbricato di cui al foglio 37 particella 119 risulta costruito in epoca antecedente al 01/09/1967, risulta oggi inabitato e presumibilmente inagibile e necessita di opere di ristrutturazione, pertanto non è stato possibile verificarne la consistenza.

Stante quanto contenuto nel CDU rilasciato dal Comune di Cascina in data 24.03.2025, secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 22.03.2000 e successive varianti, l'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Cascina al **foglio 37, mappale 119** rientra nell'Utoe 45 Centro Sportivo Nazionale Tiro a Segno disciplinate dall'art. 37 delle N.T.A.; inoltre i terreni suddetti sono interessati dalle aree con pericolosità idraulica molto elevata ove valgono le prescrizioni e i limiti previsti dal DPGR 5r/2020 e dalla L.R. 41/2018;

Bene 3: foglio 28, mappale 709 rientra nelle aree urbane storiche disciplinate dall'art. 24 delle N.T.A.

Circa la consistenza e regolarità urbanistica dei suddetti immobili, si rinvia alla perizia tecnica, in atti, redatta dal dott. Agr. Maria Mazzanti, depositata in data 11.03.2024, presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Formalità pregiudizievoli

Si segnala tra le altre, che risulta trascritto sulle particelle 109 e 107 del foglio 37 il preliminare di compravendita a rogito Notaio Luigi Gallori del 5/02/2009 rep.26972 trascritto a Pisa il 23/02/2009 al n. 2136 a favore di ***omissis***contro ***omissis***. Tale formalità non potrà essere cancellata con il Decreto di Trasferimento.

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

Gli immobili sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

- **prezzo base euro 2.625.000,00 (duemilioniseicentoventicinquemila/00);**
- **offerta minima euro 1.968.750,00 (unmilionenovecentosessantottomilasettecentocinquanta/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 15.000,00 (quindicimila/00).**

C. DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ

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

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.

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 seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Le offerte di acquisto (in bollo[1]) 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@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.

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, (dell'offerente o del suo procuratore legale) 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. https://www.astegiudiziarie.it/PrenotaAssistenza/Index **Tel. 050 513511**

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

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

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 (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 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.

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

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

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 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

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione entro il versamento del prezzo);

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 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;

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

h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese visura aggiornata) 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 (anche in caso di offerta formulata da entrambi i coniugi in regime di separazione di 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 alla 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 Es. Imm. 156/2023", all'IBAN **IT40L0707514000000000746900**, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 156/2023 R.G.E., 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

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

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;

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 12 dicembre 2025 alle ore 15:00 presso lo Studio del Delegato 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 doglianza da parte degli offerenti.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

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

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da 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.

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 proposte 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 **17 dicembre 2025.**

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 (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

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

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

a) qualora sia presentata **una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base**, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata **una sola offerta valida di importo 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**, ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., 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 Commercialista 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

D. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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 (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – 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 a "Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. 156/2023 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.

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 dal Delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

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 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

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

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 credito 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***), 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 a mezzo Pec all'indirizzo angela.bozzano@procedurepec.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

E. CONDIZIONI DI VENDITA

- 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;

- 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

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

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;**

- 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;

- 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;

- 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 ed a quello precedente;

- 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;

- ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato **è titolare 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;

- **la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella**

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

perizia di stima e nei relativi allegati;

- 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;

- 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;

- 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.

F. 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.

In sostituzione della parte esecutata è stato nominato quale Custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n. 81, tel. 050/554790, Fax 050/554797 email prenotazionipisa@astagiudiziaria.com, sito internet www.ivgpisa.com; 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 e www.tribunale.pisa.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

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

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 e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano **"Il Tirreno"**;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet www.Casa.it, www.Idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 25 settembre 2025

Il Professionista Delegato

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