

## TRIBUNALE DI PISA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
IN MODALITÀ PURAMENTE TELEMATICA ED ASINCRONA****TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA**

\*\*\*

L'Avvocato **Raffaele SANTERINI**, con studio in Pisa, Via San Giuseppe numero civico 24, tel. 050 9350004, cell. 339 8106465, mail: [santerini@sanlex.it](mailto:santerini@sanlex.it), PEC: [raffaele.santerini@pec.sanlex.it](mailto:raffaele.santerini@pec.sanlex.it), professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E. dell'11 novembre 2024, nell'esecuzione immobiliare n.198/2022 R.E.I.

promossa da \*\*\* contro:

\*\*\*,

\*\*\*,

a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **13 febbraio 2026 alle ore 16:45** e seguenti procederà alla **vendita senza incanto in modalità puramente telematica ed asincrona** dei beni immobili posti in vendita in **un unico lotto** così come di seguito descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. n.37/2008 e fermo il disposto dell'art.2922 C.C.. In tale data, con modalità telematiche, sovrintenderà alle operazioni di vendita procedendo alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

**Le offerte di acquisto dovranno essere formulate, con la specifica modalità in seguito**

**indicata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita.**

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

\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

**Prezzo base:** l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila e centesimi zero).**

**Offerta minima:** con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad **euro 176.250,00 (centosettantaseimiladuecentocinquanta e centesimi zero).**

**Rilancio minimo:** in caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 3.500,00 (tremilacinquecento e centesimi zero).**

\*\*\*

### **Descrizione del bene (come da CTU)**

#### **Bene 1**

In Comune di Pomarance, podere Sant'Elena, piena proprietà dell'intero di terreno a bosco di superficie totale di circa ha. 2.37.10 (ettari due, are trentasette e centiare dieci) facente parte di una più ampia proprietà di complessivi ha. 21.44.80 (ettari ventuno, are quarantaquattro e centiare ottanta) di terreno, posta nel Comune di Pomarance, in località I Pianacci, a circa 4 (quattro) chilometri dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà, nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto, oltre a un

fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile, oltre ad un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene (identificato dalle particelle 24, 28, 30, 37 e 40 del foglio 48) è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, ed è così ripartito: - l'appezzamento maggiore (particelle 24, 28, 30 e 40), di superficie di ha. 2.02.00 (ettari due ed are due), ha una giacitura collinare, ed è posto in prossimità del confine ovest dell'intera proprietà nella fascia di terreno dove si trovano il Botro Caldana e il Botro Sant'Elena; - - il restante appezzamento minore (particella 37), di superficie are 35.10 (are trentacinque e centiare dieci), ha una giacitura collinare ed è posto nella zona centrale della superficie territoriale, immediatamente a sud dei fabbricati. Il bosco è costituito in prevalenza da piante latifoglie sempreverdi, ma anche da piante caducifoglie, che formano la tipica macchia mediterranea. Tra le piante sempreverdi sono presenti il leccio (*Quercus ilex*), il corbezzolo (*Arbutus unedo*), le eriche (*Erica*), e vari tipi di ginepro (*Juniperus*); mentre tra le caducifoglie la roverella (*Quercus pubescens*), il carpino (*Carpinus*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), ecc.

## **Bene 2**

In Comune di Pomarance, località i Pianacci, podere Sant'Elena, piena proprietà dell'intero di terreno a seminativo di superficie totale di circa ha. 16.30.40 (ettari sedici, are trenta e centiare quaranta) facente parte di una più ampia proprietà di complessivi ha. 21.44.80 (ettari ventuno, are quarantaquattro e centiare ottanta) di terreno, posta nel Comune di Pomarance, in località I Pianacci, a circa 4 (quattro) chilometri dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà, nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto, oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile, oltre ad un

secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto (identificato dalle particelle 25, 26, 27, 29, 31, 32/p, 33, 35/p, 39 e 44 del foglio 48), è costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare e si sviluppa circondando la porzione di proprietà in cui insistono i fabbricati (beni 4, 5 e 6) e i terreni a oliveto (bene 3). Il seminativo ha una giacitura collinare con pendenze che in alcune zone sono più accentuate ed in altre più dolci; la struttura del terreno, da un esame a vista, risulta in alcune zone argilloso mentre in altre sabbioso. Sulla superficie si è notata la presenza di "ciottoli di alabastro" affioranti in quanto nella zona, in precedenza, era presente una cava a cielo aperto di alabastro. Sul terreno inoltre è presente: - una vegetazione sparsa e diffusa di cespugli e piante arboree spontanee di varie età; - alcune piante da frutto di età e varietà diversa per il fabbisogno familiare (particella 35/p); - una strada sterrata, con alcune piante di cipresso ai lati, presente sulla particella 33 che consente l'accesso all'intera proprietà (detta strada si diparte dalla via vicinale di Stilano e attraversa la confinante particella 36 - di proprietà di terzi - gravata da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo come riportato le trascrizioni degli atti di provenienza); - una tettoia che insiste sulla particella 32 con struttura lignea, a forma rettangolare, avente le dimensioni di circa metri 4,5 (quattro virgola cinquanta) x 11,5 (undici virgola cinquanta), utilizzata per il ricovero di cavalli. Il terreno veniva coltivato con colture autunno-vernine (grano, avena ecc.) e trifoglio fino a circa 3/4 (tre / quattro) anni fa. Si precisa che i terreni sono interessati da un passaggio di elettrodotto a media tensione che attraversa le particelle 26, 32, 33 e 35.

### **Bene 3**

In Comune di Pomarance, podere Sant'Elena, piena proprietà dell'intero di terreno a oliveto di superficie totale di circa ha. 2.51.00 (ettari due ed are cinquantuno) facente parte di una più ampia proprietà di complessivi ha. 21.44.80 (ettari ventuno, are quarantaquattro e centiare ottanta) di terreno, posta nel Comune di Pomarance, in località I Pianacci, a circa

4 (quattro) chilometri dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà, nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto, oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile, oltre ad un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto (identificato dalle particelle 32/9 e 35/p del foglio 48) è costituito da due corpi separati di dimensioni diverse tra loro, con conformazioni planimetriche irregolari, ed è così ripartito: - l'appezzamento maggiore (porzione della particella 32) di superficie di ha. 1.76.00 (ettari uno ed are settantasei), ha una giacitura collinare (con pendenza da nord verso sud), ed è posto nella zona centrale della superficie territoriale, immediatamente ad ovest dei fabbricati; - il restante appezzamento minore (porzione della particella 35), di superficie di are 75.00 (are settantacinque), ha una giacitura collinare ed è posto immediatamente ad est dei fabbricati in fregio alla strada sterrata di accesso alla proprietà (ricadente sul bene 2). L'oliveto, per un totale di circa 550 (cinquecentocinquanta) piante, ha un'età di circa 15-20 (quindici - venti) anni, con sesti d'impianto di circa metri 6 x 6 (sei per sei). Le varietà coltivate sono Frantoio, Maurino, Leccino e Pendolino, e sono quelle maggiormente diffuse in Toscana e sono le più idonee alla produzione dell'olio. I sistemi di allevamento adottati sono a "vaso policonico", con 3-4 (tre-quattro) rami che partono dal tronco. Alla data dei sopralluoghi il CTU ha rilevato che le piante di olivo risultavano sottoposte alle principali tecniche colturali quali potature di produzione che servono a rinnovare le formazioni fruttifere e ad evitare l'infoltimento eccessivo della chioma, e che il terreno non risultava lavorato per favorire l'inerbimento. Sull'appezzamento minore si trovano: - un laghetto a forma circolare di piccole dimensioni, il cui diametro è di circa metri 10 (dieci), ubicato in prossimità dell'angolo nord-ovest dell'appezzamento; - una cabina elettrica prefabbricata, a pianta regolare, con

dimensioni di circa metri 3 x 3 (tre per tre), della superficie coperta di circa metri quadrati 9 (nove), a due piani fuori terra, per una superficie totale di circa metri quadrati 24 (ventiquattro), dell'altezza di circa metri 8 (otto). Allo stato attuale il manufatto risulta inutilizzato, poiché la sua origine, con buone probabilità, risale all'attività di estrazione dell'alabastro effettuata sui terreni oggetto di esecuzione in epoca precedente; - alcuni pali a sostegno di linea elettrica aerea (elettrodotto).

**Bene 4**

In Comune di Pomarance, podere Sant'Elena, piena proprietà dell'intero di porzione di fabbricato rurale, con relativo resede pertinenziale, facente parte di una più ampia proprietà di complessivi ha. 21.44.80 (ettari ventuno, are quarantaquattro e centiare ottanta) di terreno, posta nel Comune di Pomarance, in località I Pianacci, a circa 4 (quattro) chilometri dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà, nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto, oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile, oltre ad un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto (identificato dalla particella 107 subalterno 1, ex 34) è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata ad abitazione, con resede pertinenziale. L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati, per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, con pianta rettangolare di circa metri 20,35 x 11,35 (venti virgola trentacinque per undici virgola trentacinque), a due piani fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici



dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna. Il bene in oggetto, ubicato nella porzione sud del descritto fabbricato, destinato ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo è composto come segue: - al piano terra da una cucina, da un vano ad uso pranzo/soggiorno e da un salone, oltre a due ripostigli di cui uno posto sotto le scale di accesso al piano superiore; - al piano primo, con accesso dalle scale anzidette, da due camere, da un disimpegno notte, un ripostiglio/armadi ed un servizio igienico diviso in locali. Costituisce pertinenza esclusiva di quanto descritto un resede della superficie di circa metri quadrati 2.316 (duemilatrecentosedici) che circonda anche i restanti beni 5 e 6. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **Bene 5**

In Comune di Pomarance, podere Sant'Elena, piena proprietà dell'intero di porzione di fabbricato rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi ha. 21.44.80 (ettari ventuno, are quarantaquattro e centiare ottanta) di terreno, posta nel Comune di Pomarance, in località I Pianacci, a circa 4 (quattro) chilometri dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà, nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto, oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile, oltre ad un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto (identificato dalla particella 107 subalterno 2, ex 34) è una porzione del richiamato fabbricato utilizzata in parte come magazzino/locali di sgombero (il piano terra) e in parte non utilizzata (il piano primo). L'intero fabbricato è un edificio di vecchissima costruzione, libero su quattro lati, per il quale non esistono notizie certe che possono determinare

l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, con pianta rettangolare di circa metri 20,35 x 11,35 (venti virgola trentacinque per undici virgola trentacinque), a due piani fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna. Il bene in oggetto corrisponde alla parte di edificio in cattivo stato di manutenzione i cui lavori di ristrutturazione, previsti con pratiche edilizie presentate in Comune nell'anno 2003, sono rimasti incompiuti. Il bene è composto come segue: - al piano terra da quattro vani utilizzati a magazzino/locale di sgombero oltre a un ripostiglio; - al piano primo, cui si accede dalle scale ricomprese nel bene 4 (subalterno 1), da due ampi vani non utilizzati oltre a un ulteriore vano (privo di luce diretta) anch'esso non utilizzato. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **Bene 6**

In Comune di Pomarance, podere Sant'Elena, piena proprietà dell'intero di manufatto rurale facente parte di una più ampia proprietà di complessivi ha. 21.44.80 (ettari ventuno, are quarantaquattro e centiare ottanta) di terreno, posta nel Comune di Pomarance, in località I Pianacci, a circa 4 (quattro) chilometri dal capoluogo, raggiungibile a mezzo di una strada sterrata privata che si diparte dalla via Pieve di San Piero attraversando proprietà di terzi. La proprietà, nel complesso comprende terreni a bosco, a seminativo e a oliveto, oltre a un fabbricato rurale, denominato Podere San'Elena, in parte ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo ed in parte inagibile, oltre ad un secondo manufatto accessorio utilizzato per l'attività agricola. Il bene in oggetto (identificato dalla particella



107 subalterno 3, ex 34) è un manufatto pertinenziale rurale di vecchissima costruzione, libero su quattro lati, per il quale non esistono notizie certe che possono determinare l'esatto anno di costruzione che probabilmente si aggira attorno ai primi anni del 1900. Le ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. L'intero edificio, ad un piano fuori terra, è in muratura ordinaria a pietrame e mattoni e presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale toscana con copertura a capanna. Il manufatto, a pianta rettangolare di circa metri 6,95 x 8,10 (metri sei virgola novantacinque per otto virgola dieci) per una superficie coperta di circa metri quadrati 56 (cinquantasei), è ubicato ad est del fabbricato principale. Il bene è destinato al ricovero di mezzi tecnici agricoli ed è composto da un unico locale avente un'altezza media di circa metri 6 (sei). Il bene è caratterizzato dalla presenza di tre ampie aperture poste sui lati nord, sud ed ovest. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **Notizie comuni a tutti i beni**

Occupazione I beni, alla data dei sopralluoghi del CTU, risultavano occupati dalla co-esecutata \*\*\*. Una prima interrogazione fatta in data 21 febbraio 2023 dal CTU all'Agenzia delle Entrate di Pisa in merito alla presenza o meno di contratti di locazione e/o comodato, otteneva risposta negativa. Successivamente, durante il secondo sopralluogo eseguito dal CTU in data 29 maggio 2023, l'esecutata \*\*\* forniva al CTU copia della denuncia riepilogativa di contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio di Pontedera) in data 3 giugno 2021 al n. 2779 serie 3. La denuncia è stata confermata da una seconda interrogazione fatta dal CTU all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con risposta del 21 giugno 2023, la quale però, non ha potuto fornire copia

del contratto in quanto archiviato alla sede di Roma. Detta denuncia riporta che le parti interessate nel contratto sono da un lato le esecutate \*\*\*, in qualità di comproprietarie del fondo rustico oggetto di esecuzione, dall'altro l'azienda agricola la cui titolare è la stessa \*\*\* (che risulta l'unica dichiarante nella denuncia). Il contratto ha per oggetto l'affitto del fondo rustico composto dai terreni di cui alle particelle 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (oggi 107), 35, 37, 39, 40 e 44. La durata del contratto è di anni 15 (quindici) dal 26 maggio 2010 al 25 maggio 2025 con un canone complessivo per l'intera durata di euro 38.606,40 (euro trenottomilaseicentosei virgola quaranta). In merito a detto contratto con note scritte in data 21 luglio 2024, il creditore chiedeva *“la vendita del compendio pignorato come libero non essendo più affittivo il contratto di affitto ultranovennale stipulato nell'anno 2010 e non trascritto come risulta dalla documentazione in atti”*. Anche il custode giudiziario, nella relazione del 10 gennaio 2024, in merito allo stato di occupazione precisava *“il contratto, ancorché registrato in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risulta, tuttavia, non trascritto anteriormente alla data medesima, e pertanto opponibile all'acquirente nel limite del novennio decorrente dalla stipulazione, ai sensi dell'art. 2923 comma 2 c.c. In relazione al detto contratto è stata inviata comunicazione con richiesta di pagamento canoni e disdetta per la data di aggiudicazione”*.

Confini La porzione maggiore del bosco di cui al *bene 1*, costituito dalle particelle 24, 28, 30 e 40, confina, nel suo insieme, a nord e ad ovest con il Botro della Caldana (confine tra i fogli di mappa 31 e 48); a sud con il Botro Sant'Elena (confine tra i fogli di mappa 47 e 48), ad est con le particelle n. 26, 31, 32 e 39 (bene 2); la porzione minore del bosco del bene di cui al *lotto 1*, costituito dalla particella 37 confina a nord con le particelle 35 (bene 2) e 32 (bene 3) e, sui restanti lati, confina con la particella 32 (bene 2), salvo se altri. Il seminativo di cui al *bene 2*, costituito dalle particelle 25, 26, 27, 29, 31, 32/p, 33, 35/p, 39

e 44, confina, a nord, con una diramazione del Botro della Caldana, a sud con il Botro Sant'Elena e con le particelle 89, 104, 106, 52, 53, 36, 55 e 87, ad est con la particella 104 e, ad ovest, con le particelle 24, 28, 30 e 40 (bene 1), salvo se altri (con la precisazione che i beni 3, 4, 5 e 6 ricadono internamente al seminativo). L'appezzamento maggiore dell'oliveto di cui al *bene 3*, presente su porzione della particella 32, confina, a nord, con la particella 26, ad est con le particella 33, 35 e 107 (beni 2 e 4), a sud con la restante porzione della particella 32 (bene 2) e particella 37 (bene 1), ad ovest, con la restante porzione della particella 32 (bene 2), salvo se altri L'appezzamento minore dell'oliveto di cui al *bene 3*, presente su porzione della particella 35, confina, a nord, con la particella 33 (bene 2), ad est con le particelle 104 e 106 (non oggetto di procedura), a sud con la restante porzione della particella 35 (bene 2) e, ad ovest con la particella 107 (bene 4), salvo se altri. La particella 107 su cui insistono i *beni 4, 5 e 6* confina a nord con particella 33 (bene 2), a sud e ad est con particella 35 (beni 2 e 3) e, ad ovest, con la particella 32 (bene 3), salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance**, nel **foglio 48**: - **particella 107 subalterno 1**, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie totale metri quadrati 291, superficie totale escluse aree scoperte metri quadrati 226, rendita catastale euro 290,66; - **particella 107 subalterno 2**, categoria F/2, senza rendita; - **particella 107 subalterno 3**, categoria F/2, senza rendita. Al **Catasto Terreni** del medesimo Comune, stesso foglio: - **particella 24, porzione AA**, pascolo cespugliato, classe unica, metri quadrati 1.041, reddito dominicale euro 0,27, reddito agrario euro 0,11; **porzione AB**, seminativo, classe 3, metri quadrati 409, reddito dominicale euro 0,63, reddito agrario 0,74; - **particella 25**, seminativo, classe 3, metri quadrati 940, reddito dominicale euro 1,46, reddito agrario 1,70; - **particella 26, porzione AA**, seminativo, classe 4, metri quadrati 101.201, reddito dominicale euro 78,40, reddito agrario euro 78,40;

*porzione AB*, uliveto, classe 2, metri quadrati 339, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario 1,05; - **particella 27**, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 2.360, reddito dominicale euro 3,66, reddito agrario 3,66; - **particella 28**, *porzione AA*, pascolo seminativo, classe 3, metri quadrati 900, reddito dominicale euro 1,39, reddito agrario euro 1,63; *porzione AB*, bosco ceduo, classe 4, metri quadrati 5.570, reddito dominicale euro 1,15, reddito agrario 0,86; - **particella 29**, seminativo, classe 3, metri quadrati 390, reddito dominicale euro 0,60, reddito agrario 0,70; - **particella 30**, *porzione AA*, seminativo, classe 3, metri quadrati 2.000, reddito dominicale euro 3,10, reddito agrario euro 3,62; *porzione AB*, bosco ceduo, classe 4, metri quadrati 6.980, reddito dominicale euro 1,44, reddito agrario 1,08; - **particella 31**, seminativo, classe 4, metri quadrati 4.590, reddito dominicale euro 3,56, reddito agrario 3,56; - **particella 32**, *porzione AA*, vigneto, classe 2, metri quadrati 1.300, reddito dominicale euro 3,02, reddito agrario euro 4,03; *porzione AB*, seminativo arborato, classe 3, metri quadrati 50.070, reddito dominicale euro 77,58, reddito agrario 77,58; - **particella 33**, *porzione AA*, seminativo, classe 3, metri quadrati 400, reddito dominicale euro 0,62, reddito agrario euro 0,72; *porzione AB*, pascolo, classe I, metri quadrati 2.520, reddito dominicale euro 1,30, reddito agrario 0,65; - **particella 35**, *porzione AA*, vigneto, classe 2, metri quadrati 700, reddito dominicale euro 1,63, reddito agrario euro 2,17; *porzione AB*, seminativo arborato, classe 4, metri quadrati 13.410, reddito dominicale euro 10,39, reddito agrario 10,39; - **particella 37**, *porzione AA*, bosco ceduo, classe 3, metri quadrati 3.258, reddito dominicale euro 1,68, reddito agrario euro 0,50; *porzione AB*, uliveto, classe 2, metri quadrati 237, reddito dominicale euro 0,55, reddito agrario 0,73; *porzione AC*, frutteto, classe unica, metri quadrati 15, reddito dominicale euro 0,09, reddito agrario 0,04; - **particella 39**, seminativo, classe 3, metri quadrati 9.630, reddito dominicale euro 14,92, reddito agrario 17,41; - **particella 40**, *porzione AA*, bosco ceduo, classe unica, metri quadrati 2.862, reddito dominicale euro

0,59, reddito agrario euro 0,44; *porzione AB*, seminativo, classe 3, metri quadrati 438, reddito dominicale euro 0,68, reddito agrario 0,79; - **particella 44**, seminativo, classe 3, metri quadrati 290, reddito dominicale euro 0,45, reddito agrario 0,52. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che la particella 107 deriva dalla originaria particella 34, oggi soppressa, giusta variazione in soppressione del 28 novembre 2013, pratica n.PI0133068 in atti dal 28 novembre 2013, tipo mappale presentato il 27 novembre 2013 (n.133068.1/2013). Si precisa che il bene risulta ancora intestato, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, ai signori Olivero Marisa e Pozzoli Ambrogio a causa della mancata presentazione e, di conseguenza, della omessa voltura, della denuncia di successione di quest'ultimo e come meglio specificato in seguito. A questo proposito il G.E., con provvedimento in data 3 marzo 2025 ha disposto "rilevato che la presentazione della denuncia di successione, pur laddove ritenuta necessaria ai fini della volturazione catastale dell'immobile, può essere effettuata in sostituzione dei debitori, ponendo in capo a questi le spese della medesima con prenotazione a debito, che verranno successivamente recuperate dall'Ente impositore, invita l'esperto ad effettuare il suddetto incombenza con le modalità di cui sopra".

Provenienza Per quanto risulta dalla integrazione della certificazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo informatico redatta dalla dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone: - i beni sono originariamente pervenuti a \*\*\* e \*\*\*, in parti uguali tra loro, per titoli di provenienza anteriori al ventennio, così come meglio richiamati nella stessa certificazione notarile; - per successione NON trascritta in morte del predetto \*\*\*, deceduto il 29 settembre 2007, i beni sono pervenuti a \*\*\* (per la quota indivisa di 1/4 - un quarto) e a \*\*\* (e così per la quota indivisa di 3/4 - tre quarti). Sempre dalla suddetta certificazione si rileva che: - risulta trascritta in data 10 gennaio 2024 ai nn.177/139 accettazione tacita d'eredità nascente da atto del Tribunale di Pisa del 23 novembre 2023,



repertorio 1789, a favore di \*\*\*, la quale dichiarava nel verbale d'udienza di essere sempre stata nel possesso dei beni ereditari e di esserne erede pura e semplice; - accettazione di eredità con beneficio di inventario del 9 aprile 2010 numero di repertorio 167/2010 Notaio Stefania Gini trascritta il 21 aprile 2010 ai nn.3267/2006 a favore di \*\*\* e contro \*\*\* deceduto il 29 settembre 2007. Si rileva che, dall'esame dei documenti agli atti del fascicolo informatico, NON risulta essere stata presentata la denuncia di successione del predetto \*\*\*. Sul merito il G.E., interpellato in proposito dal professionista delegato, con provvedimento in data 3 marzo 2025 così si è espresso *“rilevato che la denuncia di successione è incombente di natura meramente fiscale e la sua assenza non pare ostativa ai fini della vendita del compendio pignorato, ch     la trascrizione dell'accettazione, tacita o espressa, dell'eredit  che importa ai fini della continuit  delle trascrizioni”*.

Servit , censo, livello, usi civici

Il CTU precisa che i beni in oggetto non sono gravati da usi civici, la risposta del settore forestazione ed usi civici della Regione Toscana del 23 marzo 2023 riporta infatti che “si comunica che agli atti di questo settore risulta una pratica di archiviazione del 1942 espletata dal commissariato per gli usi civici con sede in Roma con la quale   stata decretata l'assenza di usi civici in tutto il territorio di tale Comune. Dopo tale decreto non si rileva altra documentazione dalla quale risulti nel territorio di tale Comune l'esistenza di beni demaniali o diritti civici o rivendiche”. Dalle visure storiche catastali non risultano censi o livelli. Il CTU precisa che: - la confinante particella 36 (propriet  di terzi)   gravata da servit  perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo (come riportato le trascrizioni degli atti di provenienza) a favore dei beni in oggetto; - i terreni identificati dalle particelle 26, 32, 33 e 35 sono interessati da un attraversamento di elettrodotto a media tensione.



Destinazione urbanistica Dal certificato di destinazione urbanistica n.2023/17 agli atti del fascicolo informatico, rilasciato dal Comune di Pomarance in data 27 febbraio 2023, risulta che:

- secondo il piano strutturale approvato con delibera di C.C. n.42 del 29 giugno 2007, i beni ricadono in sistema funzionale dell'agricoltura: aree ad agricoltura sviluppata estensiva, attività agricole integrative: ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di paesaggio n.5 San Piero - Sant'Anna. Prescrizioni di zona: art.17 NTA sistema funzionale dell'agricoltura;
- secondo il regolamento urbanistico approvato con delibera di C.C. n.67 del 7 novembre 2011 e variante di adeguamento al PAERP approvata con delibera di C.C. n.51 del 19 settembre 2013, annullata con sentenza del TAR Toscana n.0064/2017 per la parte relativa al recepimento del PAERP della provincia di Pisa - 1° stralcio - e con le limitazioni di cui all'art.3 delle NTA del regolamento urbanistico stesso, in quanto applicabile, i beni ricadono in Zona E1 aree agricole (sistema funzionale dell'agricoltura): aree ad agricoltura sviluppata estensiva, ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale. Ambito di paesaggio di San Piero - Sant'Anna. Prescrizioni di zona: - art. 7.11 NTA zona E1 aree agricole; art. 21 NTA sistema funzionale dell'agricoltura; - art.21.4 NTA aree ad agricoltura sviluppata estensiva, ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale.

Regolarità edilizia Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU dott.ssa Diana Cavallini il 22 giugno 2023 si precisa:

- quanto al *bene 2*, che la tettoia insistente sulla particella 32 con struttura lignea, a forma rettangolare, avente le dimensioni di circa metri 4,5 x 11,5 (quattro virgola cinquanta per

undici virgola cinquanta), utilizzata per il ricovero di cavalli, non risulta essere realizzata con nessuna pratica edilizia;

- quanto al *bene 4* che l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al giorno 1 settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato è di vecchissima costruzione, edificato antecedentemente il giorno 1 settembre 1967. In nessuna pratica o documento presente presso gli archivi comunali è stata trovata il titolo relativo alla costruzione dell'edificio. Le ulteriori ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. Lo stesso edificio è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie: - autorizzazione n.78 del 13 agosto 1992 (pratica edilizia n.102/92) per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria relativo al rifacimento del tetto del fabbricato denominato Podere S. Elena; - DIA del 5 marzo 2003 registrata al prot. n.2624 (pratica edilizia n.35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario; - DIA del 12 agosto 2003 registrata al prot. n.9805 (pratica edilizia n. 82/03) quale variante alla DIA del 5 marzo 2003 prot.2624 (P.E. n.35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario. Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici relativi allo stato di progetto della D.I.A. del 12/08/2003, sul posto il CTU ha rilevato difformità consistenti in un diverso spessore di alcune delle murature (sia esterne che interne), un differente posizionamento di alcune murature interne, una diversa dimensione di alcune aperture sia esterne che interne, ecc. Le difformità interessanti l'unità immobiliare, a parere del CTU, dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia. L'Abitabilità del bene non è stata rintracciata in Comune;

- quanto al *bene 5 e al bene 6* che l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al giorno 1 settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato è di vecchissima costruzione, edificato antecedentemente il giorno 1 settembre 1967. In nessuna pratica o documento presente presso gli archivi comunali è stata trovato il titolo relativo alla costruzione dell'edificio. Le ulteriori ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954. Lo stesso edificio è stato successivamente interessato dalle seguenti pratiche edilizie: - autorizzazione n.78 del 13 agosto 1992 (pratica edilizia n.102/92) per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria relativo al rifacimento del tetto del fabbricato denominato Podere S. Elena; - DIA del 5 marzo 2003 registrata al prot. n.2624 (pratica edilizia n.35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario; - DIA del 12 agosto 2003 registrata al prot. n.9805 (pratica edilizia n. 82/03) quale variante alla DIA del 5 marzo 2003 prot.2624 (P.E. n.35/03) per interventi di manutenzione straordinaria e del tipo ristrutturazione D1 (art. 2.2.4) del fabbricato denominato Podere S. Elena e del fabbricato secondario. Il CTU precisa che i lavori previsti con le ultime due D.I.A. richiamate, che riguardavano sia l'intero fabbricato principale (denominato Podere Sant'Elena) sia il manufatto secondario, sono stati eseguiti solo in parte. I lavori hanno interessato solamente il bene 4 (abitazione dell'imprenditore agricolo) mentre i lavori non sono stati eseguiti sul resto dei beni dove era previsto: - la realizzazione di 5 (cinque) camere da letto con servizi igienici indipendenti e locali per somministrazione alimenti e bevande oltre a lavanderia ecc., per lo svolgimento attività agrituristiche (bene 5); - la realizzazione di un locale per il ricovero dei mezzi tecnici nel manufatto secondario (bene 6). IL CTU, in conseguenza a

quanto espresso, non ha reperito presso l'ufficio tecnico comunale la documentazione necessaria all'ultimazione del processo edilizio. Alla luce di quanto sopra esposto le difformità interessanti l'unità immobiliare, dovute alla non completa esecuzione dei lavori previsti, a parere del CTU dovranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Impianti Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici (dalla perizia redatta dal CTU risulta che esiste la sola dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico). L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'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. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura, emerge che l'immobile non risulta che il bene sia dotato di attestato energetico

\*\*\*

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Si rende noto che con l'ordinanza di delega il Giudice ha nominato gestore della vendita telematica la società EdicomFinance S.r.l. e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**.

#### **Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

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

- saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;

- qualora sia presentata una sola offerta, o qualora a seguito della gara tra più offerenti, l'offerta migliore risulti superiore o pari al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta per un prezzo non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente. Se il delegato, alla luce delle circostanze peculiari del caso concreto, reputerà che ricorrano specifiche condizioni che consentano di ritenere sussistente una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E. allegando le menzionate circostanze e valutazioni. In caso contrario comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione, intimandogli di esprimere nel termine di 15 (quindici) giorni le proprie osservazioni e determinazioni in merito all'offerta, procedendo all'aggiudicazione definitiva sia per il caso in cui il creditore esprima parere favorevole, sia per quello in cui egli ometta di far pervenire al delegato nel termine indicato le proprie determinazioni e rimetterà gli atti al Giudice in caso di eventuale parere contrario all'aggiudicazione;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il delegato procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo). Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;

- in caso di mancanza di offerte, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. (l'assegnazione dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base);
- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato assegnerà l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, comma 3, c.p.c.;
- il delegato considererà miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- nel caso siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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

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

Il creditore che, ex art. 590-bis c.p.c., sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del



terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Vendita telematica**

È stabilita la vendita telematica "asincrona" ex art. 2, 1° comma, lett. h) del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

### **Deposito**

Le offerte di acquisto si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015 come meglio specificato nel presente avviso di vendita.

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

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare (**IBAN IT32 T052 3214 0010 0000 0032 001**), intestato "Proc. Esec. 198/2022 Trib. di Pisa", acceso presso Banca Popolare di Lajatico, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esec. n. 198/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque

tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

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

Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Delegato nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al 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.

#### 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il delegato sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio delegato ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di

sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 (dieci) 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);
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le

comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 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);
- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri 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;
- se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive



l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno.

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 della vendita telematica

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nel luogo, nella data ed all'orario indicati nel presente avviso di vendita, tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il delegato invita gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata nel presente avviso di vendita nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il delegato ha avviato la gara. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti – c.d. *extra-time* – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

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, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente

mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### **Regime delle vendite esecutive**

Si rende noto agli offerenti che:

- hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;

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

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

- 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 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 (centoventi) 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita,

l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita saranno disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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;

- 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 suoi recapiti;

- 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 fidejussione, 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.

### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

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

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

- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al **P.E. 198/2022 Tribunale di Pisa delegato Avvocato Santerini**.

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 entro 10 giorni dall’aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, e dovrà essere versato dall’aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex l. 742/1969.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il delegato fisserà una nuova vendita, all’esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione dichiarata decaduta, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell’art. 587 cpc.. Il delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi richiederà al Giudice l’emissione del decreto di condanna



dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c.. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, il delegato richiederà al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

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

### **Creditore fondiario**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905, ovvero del D.P.R. n. 7/1976, ovvero dell'art. 38 D.lgs. n. 385/1993 (*creditore fondiario*), l'istituto di credito fondiario è invitato a far pervenire al delegato, almeno 15 giorni prima della data in cui è fissata la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

Il delegato provvederà a verificare la natura fondiaria del credito dell'istante, il deposito da parte del creditore fondiario del decreto di ammissione allo stato passivo dell'eventuale

fallimento del debitore esecutato e a verificare la somma spettante *ex art.* 2855 c.c. in base al conteggio allo stesso trasmesso (ovvero, da trasmettere).

Il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

- il professionista delegato verserà al creditore (o al cessionario del credito) – con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura – una somma pari all'80% (ottanta per cento) del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti alla copertura delle spese di procedura (c.d. in prededuzione) ed in particolare per il saldo delle competenze degli ausiliari, che il delegato determinerà, salva successiva e puntuale liquidazione giudiziale.

Si specifica che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciutogli nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale

#### **Il Professionista Delegato avvisa, inoltre, gli offerenti**

- che l'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione **"PRENOTA VISITA IMMOBILE"**, dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode giudiziario (**Istituto Vendite Giudiziarie**, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, web: [www.ivgpisa.com](http://www.ivgpisa.com));

- che, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Pisa, 10 dicembre 2025



Il professionista delegato  
Avvocato Raffaele Santerini

