

**TRIBUNALE DI PISA****Avviso di Vendita Immobiliare****Telematica Asincrona****Primo esperimento di vendita****procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 2/2025 Lotto 5-6-7-8-9**

L'Avv. Claudia Bartali (su delega del GE del 27.01.2026), a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n.2/2025,

**AVVISA**

presso il proprio studio in Pisa, via S. Martino n. 51, in data **25 giugno 2026** alle ore **15:30** e seguenti si procederà all'**apertura delle buste telematiche**, all'esame delle offerte e alla **vendita telematica asincrona** per l'acquisto senza incanto dei beni immobili posti in vendita nei LOTTI n. 5-6-7-8-9 descritti nella consulenza estimativa in atti.

Gli immobili di cui al seguente lotto saranno messi in vendita al prezzo base indicato di seguito:

**LOTTO N. 5**

**Prezzo base: € 480.470,00 (quattrocentottantamilaquattrocentosettanta euro e zero zero centesimi)**

**Offerta minima: € 360.352,50 (trecentosessantamilatrecentocinquantadue euro e cinquanta centesimi)**

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila euro e zero zero centesimi)**

**Descrizione degli immobili**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Ferrone n°1 Casciana Terme Lari

**Bene n. 5**

Villetta ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - via Ferrone n°1 Casciana Terme Lari.

Immobile terra tetto ad uso civile abitazione composto da: Piano Terra cucina, pranzo, disimpegno, bagno, lavanderia bagno grande, n.2 letto, vano scala tipo a chiocciola per accesso al P.sottotetto; vano tecnico con accesso da loggiato esterno, loggiato esterno oltre di un sottotetto. E' parte integrante dell'immobile un ampio giardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada principale. Si accede alla proprietà dalla strada di via del Ferrone tramite un passo dalla particella 640.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Confini: A nord mapp.388, a ovest con mapp.445, a est con mapp.194 e 640, a sud con mapp strada pubblica.

Rappresentazione catastale: Catasto Fabbricati del comune di Casciana Terme Lari (PI) Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 13, Part. 671, Categoria A2, classe 2, consistenza 8, Sup. Cat. 167 mq, Rendita 869,71, Piano T- sottotetto.

Il CTU rileva che non sussiste corrispondenza catastale. La via riportata in visura dal Catasto Via la Ghiacciaia n. 102B è sbagliata . In realtà l'immobile si trova in via del Ferrone 1.

Precisazioni: Vi è corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento. Si precisa inoltre che non sono state effettuate le seguenti verifiche:-misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto ; -indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o simili; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità; -verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità; -verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità; - verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Stato conservativo: Immobile terra tetto ad uso civile abitazione composto da :Piano Terra cucina,pranzo,disimpegno,bagno, lavanderia bagno grande, 2 letto, vano scala per accedere al P.sottotetto e vano tecnico con accesso da loggiato esterno, loggiato esterno oltre al Piano

Primo di un sottotetto. E' parte integrante dell'immobile un ampiogiardino comprensivo dello stradello di accesso dalla Strada principale. Stato conservativo :ottimo

Parti comuni: E' comune alla particella oggetto di esecuzione l'accesso alla strada di via del Ferrone con la particella 640.

Servitù: Con riferimento alle servitù il CTU ha precisato di verificare quanto riportato nella perizia di stima al capitolo denominato "*formalità pregiudizievoli*".

Occupazione: L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero.

Provenienza: -Atto ai rogiti del Notaio Valerio Varrati di Pisa in data 20 febbraio 2015, 26722/15143, registrato a Pisa il 2 marzo 2015 al n.1068 serie IT e trascritto a Livorno il 3 marzo 2015 al n. 1943 di particolare, con il quale \*\*\*omissis\*\*\* (nato a \*\*\* il\*\*\*, codice fiscale (\*\*\*)ha acquistato la piena proprietà del bene in oggetto dai coniugi \*\*\*omissis\*\*\* (nato a \*\*\* il giorno\*\*\*, codice fiscale\*\*\*) e \*\*\*omissis\*\*\* (nata a \*\*\* il giorno\*\*\*, codice fiscale\*\*\*) ; -Il bene stesso era stato acquistato dal predetto\*\*\*omissis\*\*\*, in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*omissis\*\*\* ed unitamente a maggior consistenza, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 1°aprile 1982, rep. n. 12225/6225, trascritto a Pisa il 10 aprile 1982 al n. 2240 di particolare.

Caratteristiche costruttive prevalenti: Fondazioni :in C.A. . Esposizione: sud -nord -est -ovest Altezza interna utile media: = mt 3,10 .Strutture verticali: in muratura mista .Tamponamenti in laterizio . Copertura: a Falde .Manto di copertura: in laterizio. Rivestimento esterno in malta cementizia , interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna:gres ceramico. Infissi esterni ed interni in legno ante al battente in legno . Porte tamburate . Impianto elettrico, idrico gas metano e di scarico liquami.

Normativa urbanistica: L'immobile, nonchè tutta la particella 671 secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore rientra nelle "E5 parti di territorio rurale " e sono regolate dall'art.25 delle N.T.A.

Regolarità edilizia: Il sig. \*\*\*omissis \*\*\* ha presentato al Comune di Casciana Terme in data 15.03.2013, prot. 2556, ai sensi dell' art. 42 dell a Legge Regionale 03.01.2005 n.1, apposito Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale che ha ottenuto parere favorevole da parte dell 'Amministrazione provinciale di Pisa con Determinazione Dirigenziale n.4076 in data 26.08.2013. Sopradetto di Miglioramento Agricolo Ambientale era finalizzato alla realizzazione di un nuovo fabbricato rurale ad uso abitativo aziendale ed è stato approvato dal Comune di Casciana Terme con delibera di Giunta Comunale n. 93 in data 20/11/2013 . Sull'area a resede sul lato nordd a confine con la part.445 è stata realizzata una

tettoia ad uso ricovero alcuna autorizzazione ad edificare. Il costo per la rimessa in pristino del terreno con la demolizione del manufatto abusivo è valutato in €.5.000.

Formalità pregiudizievoli: Premesso che al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari, Sezione Casciana Terme, nel foglio 13, con tipo mappale del 2 febbraio 2015 (Pratica n. PI0009547), stata soppressa la particella 641 (di mq. 2.560) ed ha avuto origine la particella 671 (ente urbano di mq. 2.560); al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme, nel foglio 13, con tipo mappale del 15 maggio 2008 (Pratica n.PI0147709), era stata soppressa la particella 379 (di mq 4.460) ed aveva avuto origine, la particella 641 (di mq. 2.560).

- convenzione amministrativa trascritta il giorno 6 aprile 2005 al n. 7054 del registro generale ed al n. 3594 del registro particolare a favore del Comune di Casciana Terme e contra \*\*\*omissis \*\*\* e \*\*\*omissis \*\*\* (per il contenuto si rinvia al relative titolo allegato); colpisce, tra l'altro, l'intera ex-particella 379 (per complessivi mq.4.460) del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme (p.lla 379/A per mq. 1.260 oltre particella 379/B per mq. 3.200);  
-atto unilaterale d'obbligo trascritto il giorno 31 dicembre 2013 al n. 16463 del registro generale ed al n.11259 del registro particolare a favore del Comune di Casciana Terme e contra \*\*\*omissis \*\*\* e \*\*\*omissis \*\*\*;colpisce, tra l'altro, l'intera ex-particella 641 (per complessivi mq. 2.560) del foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme (p.lla 641/AA per mq. 1.260 oltre particella 641/AB per mq. 1.300);

-ipoteca volontaria iscritta il giorno 10 luglio 2017 al n.11158 del registro generale ed al n. 1941 del registro particolare per complessivi Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) a favore \*\*\*omissis \*\*\* , contra \*\*\*omissis \*\*\* , a garanzia di un mutuo di originari Euro 105.000, 00 (centocinquemila/00) concesso con atto ai rogiti del Notaio Angelo D'Errico di

Ponsacco in data 3 luglio 2017, rep. n. 53584/16886, mutuo ammortizzabile in anni 15; colpisce il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), Sezione Casciana Terme,Foglio 13, particella 671 (Natura A2 - abitazione di tipo civile), consistenza 7,5 vani, localita La Ghiacciaia n.102/B, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

-ipoteca giudiziale iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore di \*\*\*omissis \*\*\* , contra \*\*\*omissis \*\*\* (oltre ad altro soggetto) a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86)derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), Sezione Casciana

Terme, Foglio 13, particella 671 (Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

-verbale di pignoramento immobili trascritto il 13 gennaio 2025 al n. 317 del registro generale ed al n. 244 del registro particolare a favore\*\*\**omissis*\*\*\*, e contra \*\*\**omissis*\*\*\*, ed altro soggetto; colpisce, tra l'altro, il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), Sezione Casciana particella 671 Foglio 13 particella 671 Natura A2 - abitazione di tipo civile.

Sul punto, si richiama quanto meglio precisato dal CTU nella perizia di stima nella sezione "Precisazioni" pag. 41.

\*\*\*

### LOTTO N. 6

**Prezzo base: € 8.020,50 (ottomilaventi euro e cinquanta centesimi)**

**Offerta minima: € 6.015,37 (seimilaquindici euro e trentasette centesimi)**

**Rilancio minimo di gara: € 250,00 (duecentocinquanta euro e zero zero centesimi)**

#### **Descrizione degli immobili**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini, nei pressi della azienda agr. Sardelli.

#### **Bene n. 6**

Trattasi di terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini, nei pressi della azienda agr. Sardelli. Terreno Agricolo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Confini: A nord con F.1 part.677 a est con f.4 part.1219 a ovest con f.4 part.1217 a sud con stradello.

Rappresentazione catastale: Identificato al catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI) al Fig. 4, Part. 1218 Classe 2, Reddito dominicale 25,85 €, Reddito agrario 17,18 €. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 25,85 agrario Euro 17,18 Superficie: 5.347 m2. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in Tabella Porzione AA AB, Reddito dominicale Euro 22,57 Euro 3,28, Reddito agrario Euro 15,44 Euro 1,74.

Consistenza: Terreno agricolo, Superficie Netta 5347,00 mq, Superficie Lorda 5347,00 mq, Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 5347,00 mq.

Precisazioni: Non ci sono precisazioni da evidenziare.

Stato conservativo: Buono.

Parti comuni: Non ci sono parti in comune.

Servitù: Non sono stati riscontrati: servitù, livelli, censo ed usi pubblici.

Occupazione: L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero.

Provenienza: Atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 9 giugno 2017, rep. n. 28510/13742, registrato a San Miniato il 22 giugno 2017 al n. 1711, serie IT e trascritto a Livorno il 23 giugno 2017 al n. 6598 di particolare, con il quale \*\*\*omissis\*\*\*, in qualità di titolare della ditta individuale "\*\*\*omissis\*\*\*", ha acquistato i beni in oggetto da \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*. Ai predetti \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* i beni erano pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti: -Atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Gunnella di Cerreta Guidi in data 1° ottobre 1970, rep. n. 40192/5417, trascritto a Livorno il giorno 8 ottobre 1970 al n. 5167 di particolare, con il quale \*\*\*omissis\*\*\* acquisto, unitamente a maggior consistenza, la piena proprietà dei beni in oggetto; successione legittima in morte del predetto \*\*\*omissis\*\*\*, che era nato a \*\*\*omissis\*\*\*, codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, apertasi ab intestate \*\*\*omissis\*\*\* (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pontedera ed ivi classificata al n. 20/9990/12, nonché trascritta a Livorno il 12 aprile 2012 al n. 3893 di particolare), in forza della quale nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, in parti tra loro uguali ed indivise, i figli \*\*\*omissis\*\*\*; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Livorno il 23 giugno 2017 al n. 6599 di particolare; nella relativa nota di trascrizione, tra l'altro, leggesi: "...previa rinuncia all'eredità da parte del coniuge \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\*, con verbale del Tribunale di Pisa, Sezione Distaccata di Pontedera, in data 9 novembre 2011 repertorio 97, registrato a Pontedera il 22 novembre 2011 al numero 1519/4.

Normativa urbanistica: L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle" ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seg.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Formalità pregiudizievoli:

-Ipoteca Giudiziale iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquanta mila/00) a favore di \*\*\*omissis\*\*\*, contro, tra l'altro \*\*\*omissis\*\*\*, a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n.

836; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella terreno, consistenza 68 are 82 centiare), 1217 (natura t e particella 1218 (natura t - terreno, consistenza 53 are 47 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;  
- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 13 gennaio 2025 al n.317 del registro generale ed al n.244 del registro particolare a favore della \*\*\*omissis\*\*\*, e contra, tra l'altro, \*\*\*omissis\*\*\*; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4' particella 1217 (natura t - terreno, consistenza 68 are 82 centiare), e particella 1218 (natura t terreno, consistenza 53 are 47 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

\*\*\*

### LOTTO N. 7

**Prezzo base: € 25.323,00 (venticinquemilatrecentoventitre euro e zero zero centesimi)**

**Offerta minima: € 18.992,25 (diciottomilanovecentonovantadue euro e venticinque centesimi)**

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento euro e zero zero centesimi)**

#### Descrizione degli immobili

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.

#### Bene n. 7

Trattasi di terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli, terreno agricolo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Confini: A nord con f.1 part.285 , a Est con F.part.677 a f.4 part 1218, a sud con f.1 part.1219 a ovest con stradello rurale.

Rappresentazione catastale: Identificato al catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI) al Fig. 4, Part. 1217, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Area 16882 mq, Reddito dominicale 90,81 €, Reddito agrario € 60,66.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Particella divisa in 2 porzioni. Totali particella: Redditi: dominicale Euro 25,85 agrario Euro 17,18 Superficie: 5.347 m2. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella Porzione AA AB, Reddito dominicale Euro 78,09 Euro 12,72, Reddito agrario Euro 53,43 Euro 7,23, Deduzioni - -, Superficie m2 15916 m2 966, Qualità Seminativo orto, Classe 2 U.

Consistenza: Terreno agricolo, Superficie Netta 16882,00 mq, Superficie Lorda 16882,00 mq, Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 16682,00 mq.

Precisazioni: Non ci sono precisazioni da evidenziare.

Stato conservativo: Buono.

Parti comuni: Non ci sono parti in comune.

Servitù: Non sono stati riscontrati: servitù, livelli, censo ed usi pubblici.

Occupazione: L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero.

Provenienza: Atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 9 giugno 2017, rep. n. 28510/13742, registrato a San Miniato il 22 giugno 2017 al n. 1711, serie IT e trascritto a Livorno il 23 giugno 2017 al n. 6598 di particolare, con il quale \*\*\*omissis\*\*\*, in qualità di titolare della ditta individuale "\*\*\*omissis\*\*\*", ha acquistato i beni in oggetto da \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*. Ai predetti \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* i beni erano pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti: -Atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Gunnella di Cerreta Guidi in data 1° ottobre 1970, rep. n. 40192/5417, trascritto a Livorno il giorno 8 ottobre 1970 al n. 5167 di particolare, con il quale \*\*\*omissis\*\*\* acquisto, unitamente a maggior consistenza, la piena proprietà dei beni in oggetto; successione legittima in morte del predetto \*\*\*omissis\*\*\*, che era nato a \*\*\*omissis\*\*\*, codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, apertasi ab intestate \*\*\*omissis\*\*\* (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Pontedera ed ivi classificata al n. 20/9990/12, nonché trascritta a Livorno il 12 aprile 2012 al n. 3893 di particolare), in forza della quale nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, in parti tra loro uguali ed indivise, i figli \*\*\*omissis\*\*\*; la relativa accettazione tacita di eredità e stata trascritta a Livorno il 23 giugno 2017 al n. 6599 di particolare; nella relativa nota di trascrizione, tra l'altro, leggesi: "...prevarinuncia all'eredità da parte del coniuge \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\*, con verbale del Tribunale di Pisa, Sezione Distaccata di Pontedera, in data 9 novembre 2011 repertorio 97, registrato a Pontedera il 22 novembre 2011 al numero 1519/4.

Normativa urbanistica: L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle" ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seg.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Formalità pregiudizievoli:

-ipoteca giudiziale iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore di \*\*\*omissis\*\*\*, contro, tra l'altro \*\*\*omissis\*\*\*, a garanzia di un importo in linea

capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella terreno, consistenza 68 are 82 centiare), 1217 (natura t e particella 1218 (natura t - terreno, consistenza 53 are 47 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; - verbale di pignoramento immobili trascritto il 13 gennaio 2025 al n.317 del registro generale ed al n.244 del registro particolare a favore della\*\*\*omissis\*\*\*, e contra, tra l'altro, \*\*\*omissis\*\*\*; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4' particella 1217 (Natura T - TERRENO, consistenza 68 are 82 centiare), e particella 1218 (Natura T TERRENO, consistenza 53 are 47 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

\*\*\*

### LOTTO N. 8

**Prezzo base: € 1.840,00 (milleottocentoquaranta euro e zero zero centesimi)**

**Offerta minima: € 1.380,00 (milletrecentottanta euro e zero zero centesimi)**

**Rilancio minimo di gara: € 250,00 (duecentocinquanta euro e zero zero centesimi)**

#### Descrizione degli immobili

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.

#### Bene n. 8

Trattasi di terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli, terreno agricolo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Confini: A nord part.41, a sud con particella 917,a est con part.65 a est con botro .

Rappresentazione catastale: Identificato al catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI) al Fg. 4, Part. 45, Qualità Canneto, Classe 2, Superficie Area 920 mq, Reddito dominicale 3,56 €, Reddito agrario 1,19 €.

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

Consistenza: Terreno agricolo, Superficie Netta 920,00 mq, Superficie Lorda 920,00 mq, Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 920,00 mq.

Precisazioni: Non ci sono precisazioni da evidenziare.

Stato conservativo: Buono.

Parti comuni: Non ci sono parti in comune.

Servitù: Non sono stati riscontrati: servitù, livelli, censo ed usi pubblici.

Occupazione: L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero.

Provenienza: - Atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 6 settembre 2019, rep. n. 31389/15920, registrato a San Miniato il 18 settembre 2019 al n. 2441, serie IT e trascritto a Livorno il 18 settembre 2019 al n. 10172 di particolare, con il quale \*\*\*omissis\*\*\*, in qualità di titolare della ditta individuale \*\*\*omissis\*\*\*, ha acquistato la piena proprietà dei beni in oggetto da \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*. Ai predetti \*\*\*omissis\*\*\* i beni erano pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti: - Successione in morte di \*\*\*omissis\*\*\*, Terricciola il 3 gennaio 1928, apertasi il 2 gennaio 1985 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera ed ivi classificata al n. 11, vol.620, nonchè trascritta a Livorno il 4 aprile 1985 al n. 2096 di particolare a favore di \*\*\*omissis\*\*\*, in qualità di coniuge, per testamento unica erede; nella relativa nota di trascrizione leggesi che l'eredità si devolva in virtù di testamento olografo Notaio Farneti di Livorno, reg.to a Livorno il di 11/2/1985 al n. 674; risultano caduti in successione, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola, nel foglio 4, dalle particelle 45 e 65 non si rinviene trascrizione della relativa accettazione di eredità, successione comunque apertasi ante ventennio; - Atto di affrancazione autenticato dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 6 maggio 2011, rep. n. 21747/8911, trascritto a Livorno il 18 maggio 2011 al n.5132 di particolare, con il quale la predetta \*\*\*omissis\*\*\* ha affrancato \*\*\*omissis\*\*\* il diritto del /69nC. diritto sui beni in oggetto, divenendone piena proprietaria; - Successione legittima in morte della predetta \*\*\*omissis\*\*\* apertasi ab intestato il 14 maggio 2018 (dichiarazione di successione presentata all' Agenzia delle Entrate di Pontedera ed ivi classificata al n. 17249/88888/19, nonchè trascritta a Livorno il 12 febbraio 2019 al n. 1617 di particolare), in forza della quale nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, quali eredi legittimi ed in parti uguali tra loro, i nipoti in linea collaterale \*\*\*omissis\*\*\*; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Livorno il 18 settembre 2019 al n. 10173 di particolare.

Normativa urbanistica: L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seguenti .E' inoltre in parte inserita nel Sistema agricolo fluviale del fondovalle regolato dalle norme art.11 e seguenti delle NTA.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Formalità pregiudizievoli:

-ipoteca giudiziale iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore di\*\*\*omissis\*\*\*, contro, tra l'altro\*\*\*omissis\*\*\*, a garanzia di un importo in linea capitale di Euro 487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella 45 (natura t terreno, consistenza 09 are 20 centiare), e particella 65 (natura t - terreno, consistenza 47 are 30 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- verbale di pignoramento immobili trascritto il 13 gennaio 2025 al n.317 del registro generale ed al n.244 del registro particolare a favore della\*\*\*omissis\*\*\*, e contra, tra l'altro, \*\*\*omissis\*\*\*;colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella 45 (natura t - terreno, consistenza 09 are 20 centiare), e particella 65 (natura t - terreno, consistenza 47 are 30 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

\*\*\*

**LOTTO N. 9****Prezzo base: € 18.920,00 (diciottomilanovecentoventi euro e zero zero centesimi)****Offerta minima: € 14.190,00 (quattordicimilacentonovanta euro e zero zero centesimi)****Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento euro e zero zero centesimi)****Descrizione degli immobili**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli.

**Bene n. 9**

Trattasi di terreno ubicato a Terricciola (PI) - via dei Fontini ,nei pressi della azienda agr.Sardelli, terreno agricolo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Confini: A nord part.41, a sud con particella 917-916 72 a est con part.42 a est con part.45 .

Rappresentazione catastale: Identificato al catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI) al Fg. 4, Part. 65, Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie Area 47 are e 30 centiare mq, Reddito dominicale 20,76 €, Reddito agrario 15,88 €.

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

Consistenza: Terreno agricolo, Superficie Netta 4730,00 mq, Superficie Lorda 4730,00 mq, Coefficiente 1; Superficie Convenzionale 4730 mq.

Precisazioni: Non ci sono precisazioni da evidenziare.

Stato conservativo: Buono.

Parti comuni: Non ci sono parti in comune.

Servitù: Non sono stati riscontrati: servitù, livelli, censo ed usi pubblici.

Occupazione: L'immobile è a disposizione dell'esecutato e quindi da considerarsi libero.

Provenienza: - Atto ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 6 settembre 2019, rep. n. 31389/15920, registrato a San Miniato il 18 settembre 2019 al n. 2441, serie IT e trascritto a Livorno il 18 settembre 2019 al n. 10172 di particolare, con il quale \*\*\*omissis\*\*\*, in qualità di titolare della ditta individuale \*\*\*omissis\*\*\*, ha acquistato la piena proprietà dei beni in oggetto da \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*. Ai predetti \*\*\*omissis\*\*\* i beni erano pervenuti in forza dei seguenti atti e fatti: - Successione in morte di \*\*\*omissis\*\*\*, Terricciola il 3 gennaio 1928, apertasi il 2 gennaio 1985 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pontedera ed ivi classificata al n. 11, vol.620, nonchè trascritta a Livorno il 4 aprile 1985 al n. 2096 di particolare a favore di \*\*\*omissis\*\*\*, in qualità di coniuge, per testamento unica erede; nella relativa nota di trascrizione leggesi che l'eredità si devolva in virtù di testamento olografo Notaio Farneti di Livorno, reg.to a Livorno il di 11/2/1985 al n. 674; risultano caduti in successione, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola, nel foglio 4, dalle particelle 45 e 65 non si rinviene trascrizione della relativa accettazione di eredità, successione comunque apertasi ante ventennio; - Atto di affrancazione autenticato dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 6 maggio 2011, rep. n. 21747/8911, trascritto a Livorno il 18 maggio 2011 al n.5132 di particolare, con il quale la predetta \*\*\*omissis\*\*\* ha affrancato \*\*\*omissis\*\*\* il diritto del /69n.C. diritto sui beni in oggetto, divenendone piena proprietaria; - Successione legittima in morte della predetta \*\*\*omissis\*\*\* apertasi ab intestato il 14 maggio 2018 (dichiarazione di successione presentata all' Agenzia delle Entrate di Pontedera ed ivi classificata al n. 17249/88888/19, nonchè trascritta a Livorno il 12 febbraio 2019 al n. 1617 di particolare), in forza della quale nella titolarità dei beni in oggetto sono subentrati, quali eredi legittimi ed in parti uguali tra loro, i nipoti in linea collaterale \*\*\*omissis\*\*\*; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Livorno il 18 settembre 2019 al n. 10173 di particolare.

Normativa urbanistica: L'area è inquadrata nello strumento urbanistico in vigore nel "sistema Agricolo di Fondo valle " ed è regolato dalle N.T.A. dall'art.10 e seguenti .E' inoltre in parte

inserita nel Sistema agricolo fluviale del fondovalle regolato dalle norme art.11 e seguenti delle NTA.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Formalità pregiudizievoli:

-ipoteca giudiziale iscritta il giorno 15 ottobre 2024 al n. 17300 del registro generale ed al n. 2749 del registro particolare per complessivi Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) a favore di\*\*\**omissis*\*\*\*, contro, tra l'altro\*\*\**omissis*\*\*\*, a garanzia di un importo in linea capitale di Euro487.444,86 (quattrocentottantasettemilaquattrocentoquarantaquattro/86) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 25 giugno 2024, rep. n. 836; colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella 45 (natura t terreno, consistenza 09 are 20 centiare), e particella 65 (natura t - terreno, consistenza 47 are 30 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- verbale di pignoramento immobili trascritto il 13 gennaio 2025 al n.317 del registro generale ed al n.244 del registro particolare a favore della\*\*\**omissis*\*\*\*, e contra, tra l'altro, \*\*\**omissis*\*\*\*;colpisce, tra l'altro, i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Terricciola (PI), Foglio 4, particella 45 (natura t - terreno, consistenza 09 are 20 centiare), e particella 65 (natura t - terreno, consistenza 47 are 30 centiare), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

#### **Modalità di vendita asincrona**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica**.  
**L'offerta dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello della vendita.**

##### **1) Deposito delle offerte**

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

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

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 2/2025**", al seguente codice Iban **IT18H0623071151000036411265** su c/c acceso presso l'istituto Credit Agricole Italia S.p.a, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 2/2025 R.G.E. lotto \_\_\_\_\_ (indicare numero del lotto interessato), versamento cauzione**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto

corrente del beneficiario del bonifico. A tal fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) 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 del delegato alla vendita [claudia.bartali@pecordineavvocatipisa.it](mailto:claudia.bartali@pecordineavvocatipisa.it).

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.

## **2) Contenuto dell'offerta**

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenni, 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;

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 potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;

h) 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);

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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita.

### **3) Allegati all'offerta**

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) 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);
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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;

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

j) 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.

**4) Saranno considerate inefficaci:**

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

**5) Modalità della vendita telematica**

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

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario sopra indicati. Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Il professionista delegato, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della

procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procede 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 di seguito nell'ambito di un lasso temporale di cinque giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti – c.d. extra-time – per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

#### **6) Regime delle vendite esecutive**

Si rende noto agli offerenti che:

a) hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita in tempi congrui, 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 (2/2025), e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero n.c.81, telefono 050/554790, fax 050/554797, e sul sito [www.pisa.astagiudiziaria.com](http://www.pisa.astagiudiziaria.com); laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GE;

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

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

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

e) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

f) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge

28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

h) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

i) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

j) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire visure di carattere ipotecario-catastale;

k) 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;

l) 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;

m) 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 rilasciodell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

n) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **7) Saldo prezzo**

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura di cui al punto 2, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato

un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

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

oppure

b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Pisa, procedura esecutiva, n. **2/2025 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Delegato da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.. Il Delegato ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del tribunale. In tal caso laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei

creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari). In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.). L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., possono concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In tal caso dovranno depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato, chiedere al 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.

#### **8) Creditore fondiario**

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

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



all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

Pisa, 03.04.2026

Il Delegato alla vendita

Avv. Claudia Bartali

