

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Il dottor **Angelo CACCETTA**, **Notaio** in Pisa, con studio in via Carlo Matteucci numero civico 38 - Centro Forum, tel. 050 542766, mail:

acaccetta@notariato.it, PEC: angelo.caccetta@postacertificata.notariato.it,

professionista delegato e referente della procedura, giusta delega del G.E.

rinnovata il 12 luglio 2024, nell'esecuzione immobiliare n.247/07 R.E.I.

promossa da XXXXX contro:

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,

(deceduta)

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

AVVISA

che presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco

A, del complesso edilizio "Fratelli Bigi", avente accesso dal numero civico

30 della via Francesco Redi, il giorno **14 novembre 2025 alle ore 9.00** e

seguiti procederà alla **vendita senza incanto in modalità puramente**

telematica ed asincrona dei beni immobili posti in vendita in **sedici lotti**

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 1

(corrispondente al Lotto 1 della perizia del 4 dicembre 2008)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 214.000,00 (duecentoquattordicimila 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 160.500,00 (centosessantamila cinquecento 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 (tremila cinquecento e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via della Repubblica numero civico 8 angolo via Morandi numeri civici 1-3, piena proprietà dell'intero di villino per civile abitazione di un piano fuori terra e seminterrato. Consta di locali accessori al piano seminterrato, quali cantine, servizi e locali tecnici e di locali abitativi al piano rialzato quali salone, cucinotto, tinello, due camere e bagno con vasca e doccia, il tutto per una superficie di circa mq. 110 a piano. Corredato da terrazze su tre lati, l'edificio si presenta completamente delimitato da muro di cinta e corredato di ampio giardino su cui insistono altri manufatti quali rimessa, taverna e ripostiglio. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava non abitato. Confini Proprietà XXXXX - XXXXX, proprietà XXXXX, via della Repubblica, via Morandi, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 10, particella 469 e particella 646 graffate tra loro**, categoria A/7, classe 1, vani 8, rendita catastale euro 1.344,85. Si precisa che la particella 469 del foglio 10 risulta ancora accesa anche al Catasto Terreni (qualità seminativo arborato, classe 3, mq. 1270, reddito dominicale euro 4,26, reddito agrario euro 2,62). Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta alle signore XXXXX e XXXXX per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott.ssa Maria Mazzanti in data 4 dicembre 2008 risulta che la

realizzazione dell'immobile in oggetto è avvenuta presumibilmente in epoca antecedente al 1967; successivamente per il fabbricato abitativo e per i manufatti dislocati sul terreno di pertinenza è stata reperita presso il Comune di Castelfranco di Sotto la A.E. n. 3 del 16 maggio 1988 per realizzazione di tettoia in adiacenza. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR numero 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985. Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario, pertanto, 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. Non risulta rilasciato alcun Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica che individui la classe energetica alla quale l'immobile appartiene.

LOTTO 2

(corrispondente al Lotto 2 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 2.000,00 (duemila 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 e pari ad **euro 1.500,00 (millecinquecento 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero)**.

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via Morandi, piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno in zona di completamento residenziale, di complessivi mq. catastali 100,00, direttamente prospiciente sulla suddetta via. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero. Confini A est con via Morandi, a nord con particelle 848 e 948, a ovest e a sud con particella 776, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 10**, **particella 623**, seminativo arborato, classe 2, mq. 100,00, reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,28. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018

risulta che il terreno in oggetto ricade in Zona B2 – insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale.

LOTTO 4

(corrispondente al Lotto 4 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento 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 10.125,00 (diecimilacentocinque 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via Martiri della Libertà, piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno in gran parte in zona a verde privato ed in piccola parte in zona di completamento residenziale, di complessivi mq. catastali 3.011,00, direttamente prospiciente sulla suddetta via. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero. Confini A est con particelle 513 e 781, a nord con via Martiri della Libertà e particelle 650 e 551, a ovest con particelle 52 e 550, e a sud con particelle 67 e 68, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 11: particella 53**, vigneto, classe 1,

mq. 1.380,00, reddito dominicale euro 13,54, reddito agrario euro 8,91;
particella 782, seminativo arborato, classe 2, mq. 1.631,00, reddito dominicale euro 8,00, reddito agrario euro 4,63. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Servitù Il CTU precisa che la porzione nord della particella 782 è costituita da tratto di terreno (lunghezza circa ml 72 larghezza ml 5) che si collega direttamente con via Martiri della Libertà; tale tratto risulta gravato da servitù apparente di passo carrabile e condotte a favore di terzi. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che il terreno in oggetto ricade in parte in Zona B2 – insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale (ma di fatto occupata da strada privata gravata da servitù) e in parte in Zona F3 – aree destinate a verde privato.

LOTTO 5

(corrispondente al Lotto 5 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro**

2.700,00 (duemilasettecento 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 2.025,00 (duemilaventicinque 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via Giovanni XXIII, piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno in zona F2 aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo, di complessivi mq. catastali 880,00, in prossimità del depuratore della suddetta via.

Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero; tuttavia al CTU non è stato possibile individuarne l'accesso. Confini A est con particella 472, a nord con particella 783, a ovest con particelle 470 e 480, e a sud con particella 473, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 10, particella 471**, seminativo, classe 3, mq. 880,00, reddito dominicale euro 3,18, reddito agrario euro 2,27. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre

2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che il terreno in oggetto ricade in Zona F2 – aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo.

LOTTO 6

(corrispondente al Lotto 6 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 2.300,00 (duemilatrecento 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 1.725,00 (millesettecentoventicinque 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, in prossimità della Chiesa, piena proprietà dell'intero di quattro appezzamenti di terreno di cui tre in zona F1 aree destinate a verde pubblico e uno in zona E5 agricola, per

complessivi mq. catastali 2.830,00. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero; tuttavia al CTU non è stato possibile individuarne l'accesso. Confini La particella 216 confina a est con particella 217, a nord con particella 119, a ovest con particella 179, e a sud con particella 869, salvo se altri; la particella 274 confina a est con particella 278, a nord con particella 212, a ovest con particella 151, e a sud con particella 275, salvo se altri; la particella 277 confina a est con particella 280, a nord con particella 276, a ovest con particella 270, e a sud con particella 345, salvo se altri; la particella 110 confina a est con particella 114, a nord con particella 879, a ovest con particella 278, e a sud con particella 111, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 10: particella 110**, seminativo, classe 3, mq. 340,00, reddito dominicale euro 1,23, reddito agrario euro 0,88; **particella 216**, prato, classe 2, mq. 1.600,00, reddito dominicale euro 4,54, reddito agrario euro 3,31; **particella 274**, seminativo, classe 2, mq. 440,00, reddito dominicale euro 2,27, reddito agrario euro 1,59; **particella 277**, seminativo arborato, classe 3, mq. 450,00, reddito dominicale euro 1,51, reddito agrario euro 0,93. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in

data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Vincoli Il CTU precisa che i terreni in oggetto sono sottoposti ai seguenti vincoli: particella 110 pozzi e sorgenti ad uso pubblico vincolo DLGS 152/1999, particelle 216-274 vincolo per pista ciclabile. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che le particelle 274 e 277 e porzione della particella 216 ricadono in Zona F1 – aree destinate a verde e attrezzature di interesse pubblico, mentre la particella 110 e la restante porzione della particella 216 ricadono in Zona E5 agricola. Le particelle 216 e 274 sono interessate da tracciato per corridoio infrastrutturale e tracciato per pista ciclabile.

LOTTO 7

(corrispondente al Lotto 7 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 6.000,00 (seimila 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 4.500,00 (quattromilacinquecento 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, località Poderaccio, via della Repubblica, piena proprietà dell'intero di tre appezzamenti di terreno in zona E5 o E7 agricola, per complessivi mq. catastali 8.770,00. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero; tuttavia al CTU non è stato possibile individuarne l'accesso. Confini Le particelle 241 e 242 confinano a est con particelle 223 e 243, a nord con particella 222, a ovest con particelle 240 e 448, e a sud con particella 245, salvo se altri; le particelle 199 e 200 confinano a est con particelle 201 e 390, a nord con particella 179, a ovest con particelle 197 e 198, e a sud con particella 389, salvo se altri; le particelle 50 e 55 confinano a est con particella 86, a nord con particelle 54 e 325, a ovest con particella 49, e a sud con particelle 74 e 56, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 22: particella 199**, seminativo, classe 3, mq. 1.310,00, reddito dominicale euro 4,74, reddito agrario euro 3,38; **particella 200**, bosco misto, classe 1, mq. 830,00, reddito dominicale euro 1,07, reddito agrario euro 0,26; **particella 241**, bosco ad alto fusto, classe 2, mq. 1.230,00, reddito dominicale euro 0,70, reddito agrario euro 0,13; **particella 242**, bosco misto, classe 1, mq. 3.030,00, reddito dominicale euro 3,91, reddito agrario euro 0,94; **particella 50**, prato, classe 2, mq. 1.590,00, reddito dominicale euro 4,52, reddito agrario euro 3,28; **particella 55**, prato, classe 2, mq. 780,00, reddito dominicale euro 2,22, reddito agrario euro 1,61. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno

1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Vincoli Il CTU precisa che i terreni in oggetto sono sottoposti al seguente vincolo: territori coperti da foreste e boschi DLGS 42/2004 Art. 142 lettera G. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che i terreni in oggetto ricadono in Zona E5 ed E7 agricola.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 8

(corrispondente al Lotto 8 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 23.000,00 (ventitremila 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 17.250,00 (diciassettemiladuecentocinquanta 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 500,00 (cinquecento e centesimi zero).**

Descrizione del bene

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via della Repubblica incrocio via del Grugno, piena proprietà dell'intero di tre appezzamenti di terreno di forma irregolare in zona E5 agricola, per complessivi mq. catastali 16.920,00. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero.

Confini La particella 87 confina a est con particella 88, a nord con particella 84, a ovest con particelle 81 e 83, e a sud con particella 93, salvo se altri; la particella 95 confina a est con via del Grugno, a nord con particella 180, e a ovest con particelle 97 e 98, salvo se altri; la particella 100 confina a est con via vicinale, a nord con via del Grugno, a ovest con particella 99, e a sud con particelle 112 e 185, salvo se altri; la particella 180 confina a est con via del Grugno, a nord con particella 88, a ovest con particella 93, e a sud con particella 95, salvo se altri. Rappresentazione catastale

Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 25: particella 100**, seminativo, classe 4, mq. 2.650,00, reddito dominicale euro 4,11, reddito agrario euro 5,47; **particella 180**, seminativo, classe 3, mq. 4.850,00, reddito dominicale euro 17,53, reddito agrario euro 12,52; **particella 87**, seminativo, classe 3, mq. 7.190,00, reddito dominicale euro 25,99, reddito agrario euro 18,57; **particella 95**, seminativo, classe 4, mq. 2.230,00, reddito dominicale euro 3,46, reddito agrario euro 4,61. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata

trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Vincoli Il CTU precisa che i terreni in oggetto sono sottoposti al seguente vincolo: Vincolo SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 6-04-2000 n. 56 (Dir. N. 92/43/CEE). Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che i terreni in oggetto ricadono in Zona E5 agricola.

LOTTO 9

(corrispondente al Lotto 9 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 52.000,00 (cinquantaduemila 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 39.000,00 (trentanovemila 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 1.000,00 (mille e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, ad est di via della Repubblica, piena proprietà dell'intero di vari appezzamenti di terreno di forma irregolare in zona E5 agricola, per complessivi mq. catastali 103.830,00.

Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero; tuttavia al CTU non è stato possibile individuare l'accesso di tutte le particelle né individuare il fabbricato rurale di cui alla particella 259. Confini A est con particella 78, a nord con particelle 38 e 261, a ovest con via della Repubblica, e a sud con particelle 139 e 167, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 26: particella 103 porzione AA**, seminativo, classe 2, mq. 3.000,00, reddito dominicale euro 15,18, reddito agrario euro 10,85; **particella 103 porzione AB**, incolto produttivo, classe 1, mq. 39.340,00, reddito dominicale euro 27,88, reddito agrario euro 4,06; **particella 106**, bosco misto, classe 2, mq. 880,00, reddito dominicale euro 0,50, reddito agrario euro 0,14; **particella 111**, bosco ceduo, classe U, mq. 1.230,00, reddito dominicale euro 1,91, reddito agrario euro 0,38; **particella 112**, bosco ceduo, classe U, mq. 830,00, reddito dominicale euro 1,29, reddito agrario euro 0,26; **particella 132**, bosco ceduo, classe 1, mq. 2.920,00, reddito dominicale euro 3,77, reddito agrario euro 0,90; **particella 133**, seminativo, classe 3, mq. 3.170,00, reddito dominicale euro 11,46, reddito agrario euro 8,19; **particella 137**, seminativo, classe 3, mq. 10.880,00, reddito dominicale euro 39,33, reddito agrario euro 28,10; **particella 148**, bosco ceduo, classe U, mq. 1.050,00, reddito dominicale euro 1,63, reddito agrario euro 0,33; **particella 149**, bosco alto, classe 2, mq. 770,00, reddito dominicale euro 0,44, reddito agrario euro 0,08; **particella 166**, bosco ceduo, classe U, mq. 780,00, reddito dominicale euro 1,21, reddito agrario euro 0,24; **particella 196**, bosco misto, classe 1, mq. 2.060,00, reddito dominicale euro 2,66, reddito agrario euro 0,64;

particella 202, bosco ceduo, classe U, mq. 3.680,00, reddito dominicale euro 5,70, reddito agrario euro 1,14; **particella 223 porzione AA**, seminativo, classe 2, mq. 3.500,00, reddito dominicale euro 18,08, reddito agrario euro 12,60; **particella 223 porzione AB**, prato, classe 1, mq. 1.520,00, reddito dominicale euro 6,28, reddito agrario euro 3,93; **particella 259**, fabbricato rurale, mq. 29,00, senza redditi; **particella 260**, seminativo, classe 2, mq. 4.611,00, reddito dominicale euro 23,81, reddito agrario euro 16,67; **particella 43**, seminativo, classe 3, mq. 2.390,00, reddito dominicale euro 8,64, reddito agrario euro 6,17; **particella 45**, prato, classe 1, mq. 460,00, reddito dominicale euro 1,90, reddito agrario euro 1,19; **particella 46**, bosco misto, classe 2, mq. 2.990,00, reddito dominicale euro 1,70, reddito agrario euro 0,46; **particella 68**, bosco ceduo, classe U, mq. 1.330,00, reddito dominicale euro 2,06, reddito agrario euro 0,41; **particella 71**, incolto produttivo, classe 1, mq. 770,00, reddito dominicale euro 0,56, reddito agrario euro 0,08; **particella 75**, seminativo, classe 3, mq. 4.940,00, reddito dominicale euro 17,86, reddito agrario euro 12,76; **particella 76**, bosco misto, classe 2, mq. 5.220,00, reddito dominicale euro 2,97, reddito agrario euro 0,81; **particella 80**, seminativo, classe 3, mq. 1.110,00, reddito dominicale euro 4,01, reddito agrario euro 2,87; **particella 81**, seminativo, classe 3, mq. 3.920,00, reddito dominicale euro 14,17, reddito agrario euro 10,12; **particella 87**, bosco ceduo, classe U, mq. 450,00, reddito dominicale euro 0,70, reddito agrario euro 0,14. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta

denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Vincoli Il CTU precisa che i terreni in oggetto sono sottoposti ai seguenti vincoli: territori coperti da foreste e boschi DLGS 42/2004 Art. 142 lettera G e Vincolo SIR 63 delle Cerbaie – SIC – L.R. 6-04-2000 n. 56 (Dir. N. 92/43/CEE). Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che i terreni in oggetto ricadono in Zona E5-E7 agricola.

LOTTO 10

(corrispondente al Lotto 10 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 8.500,00 (ottomilacinquecento 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 6.375,00 (seimilatrecentosettantacinque 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via della Bersagliera, piena proprietà dell'intero di un corpo di terreno di forma rettangolare in zona E7 agricola, per complessivi mq. catastali 7.190,00. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero; tuttavia al CTU non è stato possibile individuarne l'accesso. Confini A est con particelle 65 e 164, a nord con particelle 38 e 372, a ovest con particelle 63, 162 e 448, e a sud con via vicinale, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 18: particella 64**, seminativo, classe 2, mq. 3.560,00, reddito dominicale euro 18,02, reddito agrario euro 12,87; **particella 163**, seminativo, classe 3, mq. 3.630,00, reddito dominicale euro 12,86, reddito agrario euro 9,37. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Vincoli Il CTU precisa che i terreni in oggetto sono sottoposti al seguente vincolo: zona umida ex lago padule di Bientina – area Ramsar. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che i terreni in oggetto ricadono in Zona E7 agricola.

LOTTO 11**(corrispondente al Lotto 11 della perizia del 18 aprile 2018)**

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 7.000,00 (settemila 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 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via dell'Otto, piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno di forma rettangolare in zona E7 agricola, per complessivi mq. catastali 5.820,00. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero; tuttavia al CTU non è stato possibile individuarne l'accesso. Confini A est con particella 271, a nord con rio, a ovest con particella 332, e a sud con via vicinale, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 18: particella 270**, seminativo, classe 3, mq. 5.820,00, reddito dominicale euro 20,62, reddito agrario euro 15,03. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del

signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di proprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Vincoli Il CTU precisa che il terreno in oggetto è sottoposto al seguente vincolo: zona umida ex lago padule di Bientina – area Ramsar. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che il terreno in oggetto ricade in Zona E7 agricola.

LOTTO 12

(corrispondente al Lotto 12 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 6.500,00 (seimilacinquecento 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 4.875,00 (quattromilaottocentottantacinque 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via dell'Otto, piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno di forma rettangolare in zona E7 agricola, per complessivi mq. catastali 5.480,00. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero. Confini A est con particella 231, a nord con particella 312, a ovest con rio, e a sud con particella 314, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 18, particella 313**, seminativo, classe 2, mq. 5.480,00, reddito dominicale euro 27,74, reddito agrario euro 19,81. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Vincoli Il CTU precisa che il terreno in oggetto è sottoposto al seguente vincolo: zona umida ex lago padule di Bientina – area Ramsar. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che il terreno in oggetto ricade in Zona E7 agricola.

LOTTO 13

(corrispondente al Lotto 13 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 9.500,00 (novemilacinquecento 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 7.125,00 (settemilacentoventicinque 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 250,00 (duecentocinquanta e centesimi zero)**.

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, località La Chiesa, piena proprietà dell'intero di tre appezzamenti di terreno di forma rettangolare vicini tra loro, in zona E7 agricola, per complessivi mq. catastali 8.240,00.

Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero; tuttavia al CTU non è stato possibile individuarne l'accesso. Confini A est con particelle 110 e 111, a nord con particelle 88 e 89, a ovest con particella 90, e a sud con particelle 329 e 337, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 9: particella 91**, seminativo, classe 3, mq. 3.780,00, reddito dominicale euro 13,67, reddito agrario euro 9,76; **particella 93**, incolto produttivo, classe 1, mq. 210,00, reddito dominicale euro 0,15, reddito agrario euro 0,02; **particella 94**, seminativo, classe 3, mq. 4.250,00, reddito dominicale euro 15,36, reddito agrario euro 10,97. Provenienza La proprietà dei beni è

pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Vincoli Il CTU precisa che i terreni in oggetto sono sottoposti al seguente vincolo: zona umida ex lago padule di Bientina – area Ramsar. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che i terreni in oggetto ricadono in Zona E7 agricola.

LOTTO 14

(corrispondente al Lotto 14 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 6.000,00 (seimila 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 4.500,00 (quattromilacinquecento 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 250,00**

(duecentocinquanta e centesimi zero).

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, via della Valle dei Rossi, piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno di forma irregolare in zona E5 agricola, per complessivi mq. catastali 10.480,00. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero; tuttavia al CTU non è stato possibile individuarne l'accesso. Confini A est con particelle 228 e 960, a nord con particelle 187 e 182, a ovest con strada vicinale, e a sud con particella 225, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel *foglio 6: particella 185*, bosco ceduo, classe U, mq. 420,00, reddito dominicale euro 0,65, reddito agrario euro 0,13; *particella 222*, bosco ad alto fusto, classe 2, mq. 6.510,00, reddito dominicale euro 3,70, reddito agrario euro 0,67; *particella 224*, bosco ad alto fusto, classe 2, mq. 3.550,00, reddito dominicale euro 2,02, reddito agrario euro 0,37. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Vincoli Il CTU precisa che i terreni in oggetto sono sottoposti al seguente vincolo: territori coperti da

foreste e boschi DLGS 42/2004 Art. 142 lettera G. Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che i terreni in oggetto ricadono in Zona E5 agricola.

LOTTO 15

(corrispondente al Lotto 15 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 36.000,00 (trentaseimila 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 27.000,00 (ventisettemila 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 1.000,00 (mille e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, Corte Bisti, via Morandi, piena proprietà dell'intero di due fabbricati terratetto di tre piani a schiera e centrali, classificati nel R.U. come edifici di particolare valore storico; l'intero corpo di fabbrica risulta di vecchia realizzazione e da ristrutturare. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero. Confini A est con particella 367, a nord con via Morandi, a ovest con particella 364, e a sud con via Morandi, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto**, nel **foglio 10: particella**

365, fabbricato rurale, senza redditi; **particella 366**, fabbricato rurale, senza redditi. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1967. L'immobile risulta ancora censito al CT come fabbricato rurale ma si presume abbia perso il requisito di ruralità e pertanto sarà a cura e spese dell'aggiudicatario il regolare accatastamento al N.C.E.U.. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR numero 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985. Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario, pertanto, 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. Non risulta rilasciato alcun Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica che individui la classe energetica alla quale l'immobile appartiene.

LOTTO 16

(corrispondente al Lotto 16 della perizia del 18 aprile 2018)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 18.000,00 (diciottomila 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 13.500,00 (tredicimilacinquecento 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 500,00 (cinquecento e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, Corte Bisti, via Morandi, piena proprietà dell'intero di fabbricato terratetto di tre piani a schiera e centrale, classificato nel R.U. come edifici di particolare valore storico; l'intero corpo di fabbrica risulta di vecchia realizzazione e da ristrutturare.

Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero. Confini A est con particella 365, a nord con via Morandi, a ovest con particella 742, e a sud con via Morandi, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto, nel foglio 10, particella**

364 subalterno 1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4,5, rendita catastale euro 311,42. Il CTU precisa che l'immobile risulta anche censito come ente urbano al Catasto Terreni dalla particella 364 del foglio 10. Al catasto la suddetta particella 364 sub. 1 è erroneamente intestata a XXXXX proprietario 1/1 derivante dalla particella 364 soppressa per identificativo e planimetria non rappresentato correttamente; da ricerche storiche effettuate dal CTU la suddetta particella 364 risulta inserita alla partita 5705 del Catasto Terreni, quale cespite 3 della denuncia di successione n. 25 del 5 maggio 1990 di XXXXX e quindi regolarmente trasferita ai figli XXXXX e XXXXX. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Come risulta dalla perizia la particella in oggetto è erroneamente indicata nella suddetta ordinanza come particella 364 al NCT. Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 18 aprile 2018 risulta che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1967. Per il CTU non è stato possibile reperire la planimetria catastale per verificarne la corrispondenza. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5,

del DPR numero 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985. Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici. L'aggiudicatario, pertanto, 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. Non risulta rilasciato alcun Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica che individui la classe energetica alla quale l'immobile appartiene.

LOTTO 17

(corrispondente al Lotto 17 della perizia del 18 aprile 2018 + i beni di cui al punto h) della perizia del 4 dicembre 2008)

Prezzo base: l'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 47.000,00 (quarantasettemila 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 35.250,00 (trentacinquemiladuecentocinquanta 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 1.000,00 (mille e centesimi zero).**

Descrizione del bene

In Bientina, a margine della via Bientinese su strada vicinale delle Doppie, piena proprietà dell'intero di appezzamenti di terreno in zona agricola, per complessivi mq. catastali 37.210,00. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava libero. Confini La particella 58 confina a est con particella 182, a nord con via vicinale, a ovest con particella 57, e a sud con rio, salvo se altri. Le restanti particelle confinano, nel loro insieme, con proprietà XXXXX, proprietà XXXXX - XXXXX, proprietà XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Terreni del Comune di Bientina**, nel **foglio 9: particella 58**, seminativo arborato, classe 2, mq. 4.110,00, reddito dominicale euro 16,17, reddito agrario euro 10,61; **particella 29 porzione AA**, seminativo, classe 2, mq. 8.800,00, reddito dominicale euro 34,63, reddito agrario euro 29,64; **particella 29 porzione AB**, seminativo arborato, classe 2, mq. 540,00, reddito dominicale euro 2,13, reddito agrario euro 1,39; **particella 30**, seminativo arborato, classe 2, mq. 9.190,00, reddito dominicale euro 36,17, reddito agrario euro 23,73; **particella 59**, seminativo arborato, classe 2, mq. 4.130,00, reddito dominicale euro 16,25, reddito agrario euro 13,86; **particella 60 porzione AA**, seminativo, classe 2, mq. 2.000,00, reddito dominicale euro 7,87, reddito agrario euro 6,71; **particella 60 porzione AB**, seminativo arborato, classe 2, mq. 200,00, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 0,52; **particella 62**, seminativo, classe 2, mq. 4.120,00, reddito dominicale euro 16,21, reddito agrario euro 13,83; **particella 63**, seminativo arborato, classe 2, mq. 4.120,00, reddito dominicale euro 16,21, reddito agrario euro 10,64. Provenienza La proprietà dei beni è pervenuta alle esecutate come

segue: Per la *particella* 58: all'esecutata XXXXX come segue: - la quota di comproprietà pari ad un mezzo per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare; la restante quota di comproprietà pari ad un mezzo con ordinanza del Tribunale di Pisa in data 6 novembre 2017 rep. 247, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2018 al n. 497 particolare. Per le *particelle* 29, 30, 59, 60, 62 e 63 la piena proprietà del bene è pervenuta alle signore XXXXX e XXXXX per successione del signor XXXXX, apertasi il giorno 1 marzo 2003, giusta denuncia di successione del giorno 1 settembre 2003, Ufficio del Registro di Roma, rep. n. 34/275/3, trascritta a Pisa il 16 novembre 2009 al n. 13516 particolare; l'accettazione della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa il 31 ottobre 2016 al n. 12583 particolare. Destinazione urbanistica Dalle perizie redatte dal CTU dott. agr. Maria Mazzanti il 4 dicembre 2008 e il 18 aprile 2018 risulta che i terreni in oggetto ricadono in Zona agricola.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Si rende noto che con l'ordinanza di delega il Giudice ha nominato gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e disposto che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista delegato 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 delibazione 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

prosiegua.

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 offertapvp.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 "**Tribunale di Pisa Proc. Es. 247 - 2007**" (IBAN IT55Y0637014002000010009238) importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**P.E. n. 247/07 R.G.E., lotto __, 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 disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

- 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 fideiussione, o altra garanzia, che siano autonome, irrevocabili ed a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari a favore della procedura a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'eventuale decadenza.

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. 247/07 - NOTAIO CACCETTA**; si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. "vidimati".

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 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 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);

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

Il professionista delegato

Notaio Angelo Caccetta