

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**SETTIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Gianpaolo Taccola Vanni, con studio in Peccioli (PI) Via Silvio Pellico N° 13, delegato con Ordinanza emessa il 7 Dicembre 2018 dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Marco Zinna ai sensi degli Artt. 569 e segg. e 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare promossa da:

FINVERS SRL

contro (indicazione omessa ex Art. 174 DLgs 30 Giugno 2003 N° 196)

AVVISA

che il giorno **28/10/2025. alle ore 9,30 e seguenti** procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista dei beni immobili di seguito descritti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge e sue successive modifiche ed integrazioni, ed al D.M. N° 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La convocazione delle parti e degli offerenti presenti, fisicamente o da remoto, per gli adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata nel sopraindicato giorno presso la sede **dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Pisa sito in Pisa, Piazza Vittorio Emanuele II N° 2.**

Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione, ex Art. 588 c.p.c., è previsto per il giorno **18/10/2025**

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, oltre all'autentica o la ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LA VENDITA AVRÀ LUOGO IN N° 3 LOTTI

LOTTO N° 1

Rappresentazione catastale

In Comune di Montecatini Val di Cecina, Località Sorbaiano N° 39, un'Azienda agricola e Villa ad uso agriturismo in piena proprietà composta da oltre 240 ettari di terreno, coltivato in parte a vigneto DOC, in parte a oliveto, in parte a bosco e in gran parte a seminativo, oltre ad altre piccole porzioni con ulteriori destinazioni agricole. Sono compresi nel Lotto:

- un fabbricato con locali a destinazione produttiva (lavorazione uve, cantina, invecchiamento, degustazione), locali magazzino, locali uffici, oltre a servizi, garage, e tre appartamenti;
- una villa di tre piani fuori terra con giardino circostante, adibita ad attività ricettiva di agriturismo;
- un piccolo manufatto ad uso pollaio, nei pressi del fabbricato principale;
- un manufatto fatiscente, denominato Podere La Casina.

I vari beni hanno accesso dalla via comunale detta di Gello, tramite un vialetto sterrato facente parte di un appezzamento di terreno appartenente al Lotto 4 della presente procedura, precisamente la porzione all'estremità ovest della particella 254 del Foglio. 47.

- Detti beni sono rappresentati in parte al Catasto Fabbricati dello stesso Comune nel Foglio 47, Particelle e subalterni:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	47	34	3		A2	1	32,5 vani		2769,5	T-1-2		
	47	265	1		D10				19651	S1-T-1		
	47	265	2		A2	1	6,5 vani		553,9	S1-T-1		
	47	271			F2					T-1		
	47	304			F6			80				

ed in parte ancora al Catasto Terreni dello stesso Comune nella distinzione che segue:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	110				Seminativo arborato	4	3820	3,35	3,35	
35	111				Seminativo arborato	4	2560	2,25	2,25	
35	117				Seminativo	5	28370	13,19	10,26	
36	42				Seminativo	4	350	0,33	0,29	
36	161				Seminativo	4	2650	2,46	2,19	
36	162				Seminativo	5	12670	5,89	4,58	
36	165				Seminativo	4	680	0,63	0,56	
36	166				Seminativo	4	7130	6,63	5,89	
36	167				Oliveto	2	11710	30,24	45,36	
36	168				Oliveto	2	9710	25,07	37,61	
36	180				Seminativo arborato	3	11090	20,05	20,05	
36	183				Seminativo	5	25820	12	9,33	
36	194				Seminativo	5	6200	2,88	2,24	
36	282				Seminativo	5	27385	12,73	9,9	
36	283				Seminativo	5	1875	0,87	0,68	
36	284				Seminativo	5	50	0,02	0,02	
36	285				Seminativo	5	13105	6,09	4,74	
36	286				Seminativo	5	575	0,27	0,21	
36	287				Seminativo	5	1800	0,84	0,65	
36	288				Seminativo	5	40	0,02	0,01	
36	319				Seminativo	4	2665	2,48	2,2	
36	320				Seminativo	4	295	0,27	0,24	
47	14		AA		Seminativo	5	900	0,42	0,33	
47	14		AB		Pascolo cespugliato	2	90	0,02	0,01	
47	15				Seminativo	5	8810	4,09	3,18	
47	16		AA		Seminativo	5	400	0,19	0,14	
47	16		AB		Pascolo cespugliato	2	80	0,02	0,01	
47	17				Seminativo arborato	5	18620	8,65	8,65	
47	18				Seminativo	5	51260	23,83	18,53	
47	22				Bosco misto	1	8432	8,27	2,61	
47	23				Vigneto	3	1840	1,9	4,28	

47	28		AA		Seminativo	5	26177	12,17	9,46	
47	28		AB		Vigneto	3	503	0,52	1,17	
47	29				Seminativo	4	34420	32	28,44	
47	32				Vigneto	3	500	1,16	1,55	
47	34				Ente Urbano		3553			
47	42				Seminativo	4	14020	13,03	11,59	
47	47				Vigneto	3	1830	1,89	4,25	
47	48		A		Seminativo arborato	3	3304	5,97	5,97	
47	48		B		Vigneto	3	2680	2,77	6,23	
47	48		C		Seminativo arborato	3	246	0,44	0,44	
47	49				Seminativo	5	7250	3,37	2,62	
47	50				Seminativo	5	16820	7,82	6,08	
47	52				Seminativo	5	3450	1,6	1,25	
47	53		A		Seminativo arborato	4	14210	12,48	12,48	
47	53		B		Vigneto	3	2660	2,75	6,18	
47	55				Seminativo arborato	4	9150	8,03	8,03	
47	60				Bosco ceduo	3	1180	0,61	0,18	
47	61		AA		Vigneto	3	55	0,06	0,13	
47	61		AB		Seminativo	5	545	0,25	0,2	
47	62				Vigneto	3	10780	11,13	25,05	
47	63				Vigneto	3	19880	20,53	46,2	
47	64		A		Seminativo arborato	4	8640	7,59	7,59	
47	64		B		Vigneto	3	3760	3,88	8,74	
47	65				Bosco ceduo	3	7430	3,84	1,15	
47	66				Seminativo	5	1900	0,88	0,69	
47	67				Seminativo	5	20210	9,39	7,31	
47	69		A		Seminativo	5	30890	14,36	11,17	
47	69		B		Vigneto	3	11880	12,27	27,61	
47	70		AA		Seminativo	5	1100	0,51	0,4	
47	70		AB		Pascolo cespugliato	3	70	0,01	0,01	
47	71				Seminativo	5	1060	0,49	0,38	
47	72				Seminativo	5	4200	1,95	1,52	
47	73				Bosco ceduo	3	6090	3,15	0,94	
47	74				Bosco ceduo	3	1720	0,89	0,27	

47	75			Seminativo	4	2850	2,65	2,36	
47	82			Bosco ceduo	3	730	0,38	0,11	
47	83		AA	Vigneto	3	600	0,62	1,39	
47	83		AB	Bosco ceduo	3	45020	23,25	6,98	
47	84			Vigneto	3	3520	3,64	8,18	
47	85		A	Seminativo	5	4604	2,14	1,66	
47	85		B	Vigneto	3	1206	1,25	2,8	
47	86			Bosco ceduo	3	1720	0,89	0,27	
47	87			Seminativo	5	17550	8,16	6,34	
47	89		AA	Seminativo	5	14400	6,69	5,21	
47	89		AB	Bosco ceduo	3	3060	1,58	0,47	
47	90			Seminativo	5	9400	4,37	3,4	
47	91			Oliveto	4	7700	7,95	15,91	
47	100			Seminativo	5	410	0,19	0,15	
47	101			Bosco ceduo	3	370	0,19	0,06	
47	102			Bosco ceduo	3	72	0,04	0,01	
47	103			Bosco ceduo	4	1730	0,36	0,27	
47	104			Bosco ceduo	4	210	0,04	0,03	
47	107			Seminativo	5	44120	20,51	15,95	
47	108			Seminativo arborato	4	11770	10,33	10,33	
47	109		AA	Seminativo	5	300	0,14	0,11	
47	109		AB	Bosco ceduo	3	80	0,04	0,01	
47	112			Seminativo arborato	4	7680	6,74	6,74	
47	125			Bosco ceduo	3	21890	11,31	3,39	
47	126			Bosco ceduo	3	1410	0,73	0,22	
47	127			Oliveto	3	5470	9,89	15,54	
47	128		AA	Vigneto	3	3150	3,25	7,32	
47	128		AB	Seminativo	5	770	0,36	0,28	
47	129		A	Bosco ceduo	3	1060	0,55	0,16	
47	129		B	Vigneto	3	160	0,17	0,37	
47	130			Bosco misto	1	950	0,93	0,29	
47	133			Seminativo	4	1090	1,01	0,9	
47	134			Oliveto	3	4950	8,95	14,06	
47	141		A	Seminativo	5	6460	3	2,34	

47	141		B		Vigneto	3	920	0,95	2,14	
47	143		A		Oliveto	3	8600	15,55	24,43	
47	143		B		Vigneto	3	960	0,99	2,23	
47	144				Bosco ceduo	3	380	0,2	0,06	
47	145				Bosco ceduo	3	82800	42,76	12,83	
47	161				Seminativo arborato	4	6350	5,58	5,58	
47	162				Vigneto	2	390	0,91	1,21	
47	167				Oliveto	2	3060	7,9	11,85	
47	171		A		Vigneto	3	2790	2,88	6,48	
47	171		B		Vigneto	3	40	0,04	0,09	
47	171		C		Oliveto	2	1910	4,93	7,4	
47	195		AA		Vigneto	3	1870	1,93	4,35	
47	195		AB		Seminativo	5	11384	5,29	4,12	
47	198		AA		Vigneto	3	3260	3,37	7,58	
47	198		AB		Seminativo	5	520	0,24	0,19	
47	200				Seminativo	5	10420	4,84	3,77	
47	203				Seminativo arborato	5	2360	1,1	1,1	
47	205				Oliveto	3	17380	31,42	49,37	
47	234				Oliveto	4	4340	4,48	8,97	
47	235				Oliveto	4	280	0,29	0,58	
47	236				Oliveto	4	40	0,04	0,08	
47	237				Oliveto	4	60	0,06	0,12	
47	239				Oliveto	4	35	0,04	0,07	
47	240				Oliveto	4	70	0,07	0,14	
47	241				Oliveto	4	3310	3,42	6,84	
47	242				Oliveto	4	210	0,22	0,43	
47	244				Oliveto	3	80	0,14	0,23	
47	256				Vigneto	3	2460	2,54	5,72	
47	258		A		Seminativo	4	11880	11,04	9,82	
47	258		B		Vigneto	3	1800	1,86	4,18	
47	259		A		Seminativo	3	940	1,7	1,94	
47	259		B		Vigneto	3	860	0,89	2	
47	260				Vigneto	3	4040	4,17	9,39	
47	266		AA		Vigneto	3	21980	22,7	51,08	

47	266		AB		Seminativo	5	6854	3,19	2,48	
47	299				Seminativo	5	22102	10,27	7,99	
47	304				Ente Urbano		80			
47	301				Seminativo	4	2680	2,49	2,21	
48	6				Bosco misto	2	5150	2,66	0,8	
48	7				Seminativo	5	1220	0,57	0,44	
48	8				Seminativo arborato	5	6310	2,93	2,93	
48	10				Seminativo	5	16500	7,67	5,97	
48	11				Seminativo	4	8310	7,73	6,87	
48	29				Bosco misto	1	1550	1,52	0,48	
48	30				Seminativo	5	12780	5,94	4,62	
48	31				Seminativo arborato	4	24970	21,92	21,92	
48	32				Seminativo	4	4310	4,01	3,56	
48	34				Seminativo	5	9040	4,2	3,27	
48	37				Seminativo	5	3260	1,52	1,18	
48	38				Seminativo arborato	5	9780	4,55	4,55	
48	39		AA		Seminativo	5	600	0,28	0,22	
48	39		AB		Bosco ceduo	4	70	0,01	0,01	
48	47				Seminativo arborato	5	5720	2,66	2,66	
48	48		AA		Seminativo	5	1000	0,46	0,36	
48	48		AB		Pascolo cespugliato	3	60	0,01	0,01	
48	49		AA		Seminativo	5	400	0,19	0,14	
48	49		AB		Pascolo cespugliato	3	70	0,01	0,01	
48	57				Seminativo	5	8680	4,03	3,14	
48	58		AA		Vigneto	1	10700	60,79	44,21	
48	58		AB		Seminativo	4	2220	2,06	1,83	
48	59		AA		Vigneto	1	1600	9,09	6,61	
48	59		AB		Seminativo	4	1310	1,22	1,08	
48	60		AA		Seminativo	5	5807	2,7	2,1	
48	60		AB		Vigneto	1	2603	14,79	10,75	
48	61		AA		Seminativo	5	500	0,23	0,18	
48	61		AB		Pascolo cespugliato	3	80	0,01	0,01	
48	66				Seminativo	4	6660	6,19	5,5	
48	67				Bosco ceduo	5	2690	0,56	0,42	

48	68		A		Bosco ceduo	3	1720	0,89	0,27	
48	68		B		Vigneto	1	420	2,39	1,74	
48	72		AA		Vigneto	1	8100	46,02	33,47	
48	72		AB		Bosco ceduo	4	58100	12	9	
48	75		A		Seminativo arborato	4	28155	24,72	24,72	
48	75		B		Vigneto	1	17425	98,99	71,99	
48	76				Seminativo	5	7660	3,56	2,77	
48	77		AA		Seminativo	5	900	0,42	0,33	
48	77		AB		Pascolo cespugliato	3	80	0,01	0,01	
48	79				Seminativo arborato	4	9140	8,02	8,02	
48	80				Seminativo	5	1520	0,71	0,55	
48	81				Seminativo	5	1690	0,79	0,61	
48	99				Seminativo	5	6960	3,24	2,52	
48	119				Bosco ceduo	3	920	0,48	0,14	
48	123				Seminativo	5	1610	0,75	0,58	
48	130				Seminativo	5	6440	2,99	2,33	
48	163				Seminativo	5	2435	1,13	0,88	
48	164				Pascolo cespugliato	3	40	0,01	0,01	
48	165				Pascolo cespugliato	3	25	0,01	0,01	
48	166				Seminativo arborato	4	3065	2,69	2,69	
48	167				Seminativo arborato	4	50	0,04	0,04	
48	168				Seminativo arborato	4	15	0,01	0,01	
48	169		AA		Seminativo	5	3400	1,58	1,23	
48	169		AB		Bosco misto	1	1165	1,14	0,36	
48	170				Bosco misto	1	80	0,08	0,02	
48	171				Bosco misto	1	30	0,03	0,01	
48	172				Bosco misto	1	45	0,04	0,01	
48	173				Bosco ceduo	3	116330	60,08	18,02	
48	174				Bosco ceduo	3	60	0,03	0,01	
48	175				Oliveto	3	8424	15,23	23,93	
48	176				Seminativo arborato	4	1	0,01	0	
48	177		AA		Seminativo arborato	4	70	0,06	0,06	
48	177		AB		Oliveto	3	100	0,18	0,28	
48	178				Oliveto	3	105	0,19	0,3	

48	179			Oliveto	3	23344	42,2	66,31	
48	180			Seminativo arborato	3	15	0,03	0,03	
48	181			Seminativo arborato	3	1	0,01	0	
48	184			Seminativo	5	15805	7,35	5,71	
48	185			Seminativo	5	35	0,02	0,01	
48	186			Seminativo	5	40	0,02	0,01	
48	187			Vigneto	1	4160	23,63	17,19	
48	188			Seminativo arborato	3	250	0,45	0,45	
48	189			Vigneto	1	10710	60,84	44,25	
48	190			Seminativo arborato	4	260	0,23	0,23	
48	191	AA		Vigneto	1	3700	21,02	15,29	
48	191	AB		Bosco misto	2	3560	1,84	0,55	
48	192			Bosco misto	2	30	0,02	0	
48	193			Vigneto	1	19780	112,37	81,72	
48	194			Seminativo arborato	4	720	0,63	0,63	
48	215			Seminativo arborato	4	3000	2,63	2,63	
48	216			Seminativo arborato	4	240	0,21	0,21	
48	217			Seminativo arborato	4	10	0,01	0,01	
48	218			Oliveto	3	3350	6,06	9,52	
48	219	AA		Seminativo	4	20	0,02	0,02	
48	219	AB		Oliveto	3	100	0,18	0,28	
48	222			Seminativo arborato	4	1340	1,18	1,18	
48	223			Seminativo arborato	4	80	0,07	0,07	
48	224			Vigneto	1	12150	69,02	50,2	
48	225			Seminativo arborato	3	240	0,43	0,43	
48	227			Seminativo	3	75	0,14	0,15	
48	228			Seminativo	3	60	0,11	0,12	
48	230			Oliveto	3	100	0,18	0,28	
48	231	AA		Vigneto	1	60	0,34	0,25	
48	231	AB		Seminativo	5	600	0,28	0,22	
48	232			Seminativo	5	100	0,05	0,04	
48	233			Seminativo arborato	4	940	0,83	0,83	
48	234			Seminativo arborato	4	80	0,07	0,07	
48	238			Seminativo	5	470	0,22	0,17	

48	239			Seminativo	5	10	0,01	0	
48	244			Seminativo	5	23955	11,13	8,66	
48	245			Seminativo	5	70	0,03	0,03	
48	246			Seminativo	5	175	0,08	0,06	
48	248			Seminativo	4	23565	21,91	19,47	
48	249			Seminativo	4	45	0,04	0,04	
62	1			Seminativo	5	17820	8,28	6,44	
62	5			Bosco ceduo	3	23920	12,35	3,71	
62	6			Bosco ceduo	3	17950	9,27	2,78	
62	19			Seminativo	4	3970	3,69	3,28	
62	21	A		Vigneto	2	5000	11,62	15,49	
62	21	B		Oliveto	2	5180	13,38	20,06	
62	24			Seminativo	4	2620	2,44	2,16	
62	25			Seminativo	4	3330	3,1	2,75	
62	26			Seminativo	4	6340	5,89	5,24	
62	27			Seminativo	4	19180	17,83	15,85	
62	28			Seminativo	5	24080	11,19	8,71	
62	29			Seminativo	4	3270	3,04	2,7	
62	36			Bosco ceduo	4	18400	3,8	2,85	
62	37	A		Seminativo	5	25460	11,83	9,2	
62	37	B		Vigneto	2	2000	4,65	6,2	
62	44	AA		Vigneto	2	27110	63,01	84,01	
62	44	AB		Seminativo arborato	4	9960	8,74	8,74	
62	52			Seminativo	4	2170	2,02	1,79	
62	53			Seminativo	4	1010	0,94	0,83	
62	54	AA		Seminativo	4	6500	6,04	5,37	
62	54	AB		Oliveto	2	1040	2,69	4,03	
62	55			Seminativo	4	1310	1,22	1,08	
62	56			Bosco ceduo	4	5000	1,03	0,77	
62	59	A		Seminativo arborato	4	19175	16,84	16,84	
62	59	B		Vigneto	2	5045	11,72	15,63	
62	64			Bosco ceduo	3	58180	30,05	9,01	
62	65			Seminativo	5	12420	5,77	4,49	
62	66	AA		Pascolo cespugliato	3	80	0,01	0,01	

62	66		AB		Seminativo	4	800	0,74	0,66	
62	67				Seminativo	4	6570	6,11	5,43	
62	70				Seminativo	4	46600	43,32	38,51	
62	71				Seminativo	4	4180	3,89	3,45	
62	72				Seminativo	4	2230	2,07	1,84	
62	73				Seminativo	4	1320	1,23	1,09	
62	74				Bosco ceduo	3	15280	7,89	2,37	
62	79				Seminativo	5	21310	9,91	7,7	
62	80				Seminativo	4	10820	10,06	8,94	
62	81				Seminativo	4	3050	2,84	2,52	
62	94		AA		Seminativo	4	9600	8,92	7,93	
62	94		AB		Seminativo arborato	4	1045	0,92	0,92	
62	98				Seminativo arborato	3	820	1,48	1,48	
62	99				Seminativo	4	79030	73,47	65,3	
62	101				Seminativo	5	2485	1,16	0,9	
62	103				Seminativo	5	15080	7,01	5,45	
62	106				Area Rurale		180			
62	108				Pascolo	1	7	0,01	0	
62	109				Bosco ceduo	4	2313	0,48	0,36	
62	111		AA		Vigneto	2	8770	20,38	27,18	
62	111		AB		Seminativo	4	2210	2,05	1,83	
62	114		AA		Pascolo cespugliato	3	70	0,01	0,01	
62	114		AB		Seminativo	4	100	0,09	0,08	
62	115				Seminativo	4	25226	23,45	20,85	
62	120				Pascolo	2	46	0,02	0	
62	121				Pascolo	2	34	0,01	0	
62	122				Seminativo	4	22420	20,84	18,53	
62	130				Oliveto	2	66360	171,36	257,04	
62	131				Seminativo	2	530	2,33	1,23	
62	132				Seminativo	2	200	0,88	0,46	
62	133				Seminativo	4	76360	70,99	63,1	
62	134				Oliveto	4	1680	1,74	3,47	
62	135				Oliveto	4	600	0,62	1,24	
62	136				Seminativo	4	14360	13,35	11,87	

62	137			Oliveto	3	160	0,29	0,45	
62	138			Oliveto	4	3820	3,95	7,89	
62	139			Seminativo	4	680	0,63	0,56	
62	142	AA		Vigneto	2	13000	30,21	40,28	
62	142	AB		Seminativo arborato	3	1780	3,22	3,22	
64	7			Bosco misto	1	18590	18,24	5,76	
64	8			Seminativo	5	8000	3,72	2,89	
64	25			Seminativo	5	2930	1,36	1,06	
64	111			Bosco misto	1	3798	3,73	1,18	
64	112			Bosco misto	1	130	0,13	0,04	

Il fabbricato denominato podere La Casina, posto a sud del fabbricato principale della cantina, è in condizioni fatiscenti, essendo privo anche di alcuni solai.

Fabbricato della villa in buone condizioni di conservazione. Qualche segno della normale usura dell'intonaco sulle facciate ovest e sul muro delle scale esterne.

Nel fabbricato principale gli appartamenti si presentano in condizioni discrete di manutenzione; magazzini in normali condizioni, fatta salva la porzione più a nord, con maggiori segni di usura; condizioni generali più che discrete per la porzione adibita a cantina.

I terreni adibiti a colture specifiche (olivo e vite) si presentano in discrete condizioni di manutenzione, con i vigneti più curati degli oliveti, mentre la maggior parte dei restanti terreni risulta incolta o a riposo.

Confini:

I beni immobili posti in vendita confinano:

A Nord il complesso confina con proprietà Soc. xxx xxx xxx xxx srl, proprietà xxx - xxx, strada comunale di Sorbaiano (o di Gello, o di Buriano), Botro del Rio Grande, proprietà xxx, Botro dei Mortinacci, proprietà xxx-xxx, salvo se altri.

Ad Ovest il complesso confina con il Botro dei Fondi Tozzi, salvo se altri.

A Sud con il torrente Cotrolla, Botro della Rocca, proprietà xxx xxx srl S.A.S., proprietà xxx-xxx, salvo se altri.

A Est con Botro della Rocca, proprietà xxx xxx srl S.A.S., proprietà xxx-xxx, Botro grande di Montecatini, Botro della Mandria, Via Casa Vecchia Montecatini, proprietà xxx xxx soc. Agricola srl semplificata, salvo se altri.

All'interno del complesso sono compresi alcuni appezzamenti o poderi non facenti parte della proprietà, e

non oggetto di pignoramento né di esecuzione, per i quali l'accesso è garantito dalle principali vie vicinali o da apposite servitù di passo.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Provenienza:

I beni sopra elencati sono pervenuti per acquisto fattone dall'esecutato, per la quota di 1/1, nei periodi e con gli atti di seguito elencati:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 10/04/1960		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rabagli	10/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	20/04/1960	vol. 127	1047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/1966		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dello Sbarba	23/06/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	24/06/1966	vol. 441	2396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/1967		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guasti	03/11/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	09/11/1967	vol. 528	3916

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/1970		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dello Sbarba	22/01/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	04/02/1970	vol. 688	476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1988		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Abbate	22/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	10/11/1988		4509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/1992		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Abbate	24/01/1992	20018	1285
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Volterra	06/02/1992		1185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile per il quale, con Provvedimento del G.E. depositato il 19/02/2024, è stata accertata la viltà del canone ex Art. 2923 C.C.. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 31/12/2016

- Scadenza contratto: 31/12/2031
- Scadenza disdetta: 30/12/2030

Si precisa che, poiché il contratto non è trascritto, in base all'art. 2923 c.c. esso è opponibile nei limiti del novennio, ovvero fino al 31.12.2025.

Il Lotto fa parte di un più ampio contratto di affitto di fondo rustico alla soc. xxxx società agricola srl, CF . Estremi di registrazione: Siena 02.01.2017, serie 3T n. 11, TZ917T000011000YG. Integrazione del 13.04.2017, registrata a Siena al n. 2333 (serie 3T), per il conferimento dei fondi PAC alla soc. affittuaria (trattasi di conferimenti economici all'affittuario e non alla proprietà, cd. titoli all'aiuto di cui al Reg. UE n. 1307/2013 e al DM n. 6513 18.11.2014 e s.m.i.). Per completezza, si precisa che il contratto di affitto riguarda tutti i beni del presente Lotto con l'eccezione di una sola particella, la n. 130 del F. 48, da considerarsi perciò libera.

In base a quanto accertato presso i competenti uffici del comune, attualmente nella villa viene esercitata attività agrituristica per n. 20 posti letto (autorizzazione originaria alla proprietà n. 2 del 30.08.1989; subingresso della soc. affittuaria dal 03.03.2017, n. 1786; ultima variazione del 07.05.2018, n. 2432, per aumento n. posti letto). Due dei tre appartamenti presenti nel fabbricato principale dell'azienda risultano occupati da dipendenti dell'azienda stessa (uno da due persone oltre a due minori ed uno da una persona), che svolgono l'attività in azienda.

Risulta anche un comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato stipulato il 31.10.2012 con il sig. xxx xxx, non meglio identificato, per una piccola porzione di terreni, identificata nel F. 62 con le part. 25, 26 e parte della 27 e nel F. 47 con parte della part. 145, ad uso allevamento cani da caccia al cinghiale. Non sono stati acquisiti ulteriori elementi in merito.

Per quanto riguarda la sola attività aziendale, risulta anche un contratto di cessione di ramo d'azienda con la medesima società xxxx Soc. Agricola srl, stipulato con atto notaio Mandarinini di Siena il 31.01.2017, rep. 50200, registrato a Siena il 07.02.2017 al n. 841, e modificato il 28.02.2017 con atto medesimo notaio, rep.

50316, registrato a Siena il 24.03.2017 al n. 1888, avente ad oggetto l'attività agricola di produzione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e oleari, oltre all'attività agrituristica.

Necessita informare che per tali beni, non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali.

Si segnala il sorvolo di alcune particelle da parte di una linea di elettrodotto di alta tensione (linea FI037 Cascina-Larderello, trifase aerea da 132 kV di tensione, gestita da RFI). Trattasi in particolare di appezzamenti di terreno posti nella porzione ovest del Lotto, individuati nel F. 48 con le part. 8, 10, 58, 72, 166, 167, 169, 175, 179, 215, 216, 223, 224, 231, 232 e 248 e nel F. 36 con la part. 162, per complessivo 1600 m circa (inclusi anche appezzamenti non facenti parte della presente procedura). Alcuni tralicci metallici di sostegno di tale linea sono ubicati su particelle del presente Lotto. Trattasi in particolare delle part. n. 72, 224 e 166 del F. 48. Altri tralicci di dimensione inferiore sono presenti sulle part. 224 e 99 del medesimo foglio. In base al DM Min. Ambiente 29.05.2008, per la linea principale la distanza di prima approssimazione (DPA) è di 16 m, sì che la corrispondente fascia di rispetto è di 32 m.

Servitù, censo, usi civici

L'accesso ai beni del presente Lotto avviene dalla via comunale (detta di Gello) tramite un vialetto insistente sull'estremità ovest della part. 254 del F. 47, facente parte del Lotto 4. Si precisa che sulla mappa catastale è presente l'indicazione di un passo in corrispondenza di tale viale (indicato anche nella cartografia tecnica regionale). Con riguardo ad eventuali servitù ad esso connesse, pur non essendosi rinvenute conferme documentali in tal senso (coerentemente con la circostanza per cui l'intero complesso dei Lotti 1, 2, 4 ed 5 ha sin qui costituito un complesso unitario ed è stato posseduto da un unico proprietario) si ritiene che, essendo il vialetto a servizio dell'accesso all'intero complesso, e quindi anche dei beni del Lotto 1, sussistano le condizioni ex art. 1062 C.C. per il riconoscimento di una servitù per destinazione del padre di famiglia, nel caso in cui il Lotto 1 fosse attribuito ad un aggiudicatario diverso da quello del Lotto 4.

Situazione urbanistica:

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica del suddetto immobile, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Ing. Maurizio Pieve depositata, nella versione definitiva, in data 19/07/2022 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La costruzione è antecedente al 1/9/1967.

I vari fabbricati risultano edificati in epoche antecedenti il 01.09.1967. Tra i vari interventi che hanno subito, sonostati oggetto delle seguenti concessioni:

Parte del fabbricato dell'azienda con due appartamenti e magazzini (denominato S. Maddalena):

ristrutturazione edilizia con c.e. n. 32/1988 del 18.07.1988, pratica edilizia n. 9/88 per lavori di consolidamento, ristrutturazione e riattamento per adibire il fabbricato a fini agrituristici e al piano inferiore a annessi agricoli. Variante concessa con c.e. 22/1989 del 18.07.1989, prat. ed. n. 38/89. Abitabilità del 30.08.1989.

Villa: risulta una C.I.L.A. per manutenzione straordinaria (pratica n. 130/2015 del 30.11.2015, per aperture e chiusure di vani e demolizioni di tramezzature interne).

Locale Cantina e Uffici: concessione edilizia n. 31 del 16.07.1988, prat. edilizia n. 9/88 per ammodernamento della cantina aziendale e costruzione di una tettoia, con variante tramite c.e. 34/89 del 14.10.1989, prat. edil. 52/89 (con dichiarazione di usabilità del 21.11.1989). Successiva c.e. 9/90 del

12.03.1990, prat. ed. 56/89 per ampliamento e ristrutturazione della cantina aziendale ed annessa tettoia.

Successivamente risulta c.e. 5/2001, prat. ed. 456/01, per ampliamento e ristrutturazione cantina e successiva variante con c.e. n. 6/2002 del 07.06.2002, prat. ed. 42/02. Agibilità del 20.09.2007, prot. 8053.

Per interventi di manutenzione ordinaria sul fabbricato adibito a pollaio e altri locali, risulta una pratica edilizia, n. 20/2012 (comunicazione inizio lavori del 13.03.2012, prot. 1679).

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/A.P.E.

Piccole modifiche interne, rispetto a quanto presente nella planimetria catastale e nell'ultimo stato autorizzato, nei locali deposito a fianco del capannone di un solo piano, sia a destra che a sinistra di quest'ultimo. A sinistra, non risulta realizzato un tramezzo di separazione da un locale deposito, a destra risulta un modesto spostamento di un tramezzo con l'aggiunta di una paretina a formare un piccolo locale; nel locale posto nell'angolo nord-est a piano terreno la posizione delle finestre non è coerente con quanto presente nei disegni, forse per mero errore di rappresentazione nei disegni stessi (la planimetria catastale e la tavola della concessione sono tra loro concordi). In particolare, una finestra non è presente, pur essendo rappresentata, ed un'altra è spostata verso nord rispetto a quanto rappresentato. Si può anche ipotizzare che lo stato di fatto derivi dal mancato completamento di tutte le opere previste, circostanza che richiederebbe la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità in sanatoria ex. art. 209 L.R. 65/2014, da valutare con gli uffici tecnici preposti, essendo un prospetto in vista. Per l'insieme delle difformità elencate si può considerare una spesa complessiva di € 2.500,00, di cui tener conto nell'elaborazione della stima.

Sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti della parte ristrutturata più di recente, ovvero quella dei locali adibiti a cantina.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti stessi 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 degli stessi dalle norme in materia di sicurezza.

In caso di vendita la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

PREZZO BASE - OFFERTA MINIMA – CAUZIONE – AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base Euro 2.250.000,00 (duemilioniduecentocinquantamila);**
- **offerta minima Euro 1.687.500,00 (unmilione seicentoottantasettemilacinquecento);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 25.000,00 (venticinquemila).**

LOTTO N° 3

Rappresentazione catastale

In Comune di Montecatini Val di Cecina (PI) - Strada provinciale N° 32 Montecatini Val di Cecina, km 11,7 - loc. Molino, un rudere in piena proprietà, composto da un vecchio mulino (anticamente operante sul Botro dei Mulini), di cui sono rilevabili i resti, con una porzione già di due piani fuori terra ed una ancora più alta. Intorno, resede e piccolo appezzamento di terreno incolto.

Rappresentato in parte al Catasto Fabbricati dello stesso Comune nel Foglio 25, Particella 329:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	329			F2							

ed in parte al Catasto Terreni dello stesso Comune nel Foglio 25, Particelle:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	275				Seminativo	5	2140	0,99	0,77	
25	277				Seminativo	4	2000	1,86	1,65	

Rudere privo di tetto e di solai. Presumibilmente abbandonato da diversi decenni. Rileva solo per la superficie edificabile.

Confini:

Il fabbricato è circondato da proprietà xxx e Botro dei Molini, salvo se altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Provenienza:

I beni sopra elencati sono pervenuti per acquisto fattone dall'esecutato, nei periodi e con gli atti di seguito elencati:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1941 al 22/01/2005		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/12/1941		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	11/07/1942	vol. 335	3823
Dal 18/06/1960		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rabagli	18/06/1960		
Dal 18/06/1960		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	20/06/1960	vol. 132	1533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone	22/01/2005	4955550158	17173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	05/02/2005	1183	765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile per il quale, con Provvedimento del G.E. depositato il 19/02/2024, è stata accertata la viltà del canone ex Art. 2923 C.C.. In relazione al contratto siriportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 31/12/2016

- Scadenza contratto: 31/12/2031
- Scadenza disdetta: 30/12/2030

Si precisa che, poiché il contratto non è trascritto, in base all'art. 2923 c.c. esso è opponibile nei limiti del novennio, ovvero fino al 31.12.2025.

Il Lotto fa parte di un più ampio contratto di affitto di fondo rustico alla soc. xxxx società agricola srl, CF . Estremi di registrazione: Siena 02.01.2017, serie 3T n. 11, TZ917T000011000YG. Integrazione del 13.04.2017, registrata a Siena al n. 2333 (serie 3T), per il conferimento dei fondi PAC alla soc. affittuaria (trattasi di conferimenti economici all'affittuario e non alla proprietà, cd. titoli all'aiuto di cui al Reg. UE n. 1307/2013e al DM n. 6513 18.11.2014 e s.m.i.).

Per quanto riguarda la sola attività aziendale, risulta anche un contratto di cessione di ramo d'azienda con la medesima società xxxx Soc. Agricola srl, stipulato con atto notaio Mandarinini di Siena il 31.01.2017, rep. 50200, registrato a Siena il 07.02.2017 al n. 841, e modificato il 28.02.2017 con atto medesimo notaio, rep. 50316, registrato a Siena il 24.03.2017 al n. 1888, avente ad oggetto l'attività agricola di produzione e

commercializzazione di prodotti vitivinicoli e oleari, oltre all'attività agrituristica.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione urbanistica:

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica dei suddetti immobili, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Ing. Maurizio Pieve, depositata nella versione definitiva, in data 19/07/2022 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La costruzione è antecedente al 1/9/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risultava presente già nel previgente catasto. Non è stata reperita documentazione relativa al titolo edilizio originario né di interventi successivi.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/A.P.E.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile verificare alcuna corrispondenza, essendo l'immobile allo stato di rudere e non essendo stata reperita presso il comune documentazione planivolumetrica relativa all'edificio, anche in considerazione della destinazione rurale del fabbricato.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti stessi 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 degli stessi dalle norme in materia di sicurezza.

In caso di vendita la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta

PREZZO BASE - OFFERTA MINIMA – CAUZIONE – AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base Euro 9.000,00 (novemila);**
- **offerta minima Euro 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 1.000,00 (mille).**

LOTTO N° 4

Rappresentazione catastale

In Comune di Montecatini Val di Cecina (PI) località Sorbaiano, un immobile ad uso agriturismo in piena proprietà costituito da un fabbricato da terra a tetto con resede e giardino suddiviso in n. 6 (sei) appartamenti ad uso agriturismo, oltre a locali di sgombero. Quattro appartamenti sono costituiti da 3 vani oltre bagno, mentre altri due sono più ampi. All'esterno, giardino a prato su tutti i lati e ulteriore appezzamento di terreno sul lato nord, che si estende fino al muro di confine con la viabilità comunale. Accesso ai beni dalla via comunale di Gello (o Sorbaiano) tramite vialetto insistente sul medesimo terreno appena descritto.

Il medesimo vialetto costituisce la via di accesso ai beni di cui al precedente Lotto 1, nonché la via di accesso al serbatoio di GPL a servizio dei beni del Lotto 5.

Rappresentato in parte al Catasto Fabbricati dello stesso Comune nel Foglio 47, Particella 270:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	270			D10				11510,4	S1-T-1	

ed in parte al Catasto Terreni dello stesso Comune nel Foglio 47, Particella 254:

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
47	254				Seminativo	2	5512	24,2	12,81		

Trattasi di n. 6 appartamenti, di cui 4 con ingresso comune (tra i quali 3 con scale comuni) e 2 con ingresso indipendente.

Altezza degli appartamenti varia: 2,90 m (appartamento al piano secondo); 2,80 m (due appartamenti del piano primo); 2,55 m.(appartamento al piano primo con ingresso indipendente, con un locale di altezza anche inferiore); 2,50 m (appartamenti del piano terra; quello con ingresso indipendente ha locali con altezze diverse, tra 2,48 e 2,56 m).

All'esterno, resede-giardino su tutti i lati, oltre ad un appezzamento di terreno più ampio posto a nord del fabbricato, per oltre 5000 mq.

Il Lotto comprende la proprietà della part. 254 del F. 47, sulla cui estremità ovest è presente un vialetto, costituente la via di accesso ai beni del Lotto 1 e al serbatoio di gas GPL a servizio dei fabbricati del Lotto 5, ubicato su tale terreno. Si precisa che sulla mappa catastale è presente l'indicazione di un passo lungo il confine ovest della medesima part. 254, a cui corrisponde proprio il viale (indicato anche nella cartografia tecnica regionale).

Con riguardo ad eventuali servitù connesse al vialetto e alla porzione della part. 254 necessaria per accedere al serbatoio, pur non essendosi rinvenute conferme documentali in tal senso (coerentemente con la circostanza per cui l'intero complesso dei Lotti 1, 2, 4 ed 5 ha sin qui costituito un complesso unitario ed è stato posseduto da un unico proprietario) si ritiene che, essendo il vialetto a servizio dell'accesso all'intero complesso, e quindi anche dei beni del Lotto 1 e del serbatoio di GPL del Lotto 5, sussistano le condizioni ex art. 1062 C.C. per il riconoscimento di una servitù per destinazione del padre di famiglia, nel caso in cui il Lotto 1 e il Lotto 5 fossero attribuiti ad aggiudicatari diversi da quello del Lotto 4.

Le varie consistenze sono state ricavate dall'esame dalla planimetria e dai rilievi effettuati durante il sopralluogo.

Confini:

L'immobile confina con i beni del Lotto 1 per più lati, con beni del Lotto 5 e con proprietà Ente xxx salvo se altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Provenienza:

Il bene sopra elencato è pervenuto per acquisto fattone dall'esecutato per la quota di 1/1, nei periodi e con gli atti di seguito elencati:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 10/04/1960		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rabagli	10/04/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	20/04/1960	vol. 127	1047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile per il quale, con Provvedimento del G.E. depositato il 19/02/2024, è stata accertata la viltà del canone ex Art. 2923 C.C. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 31/12/2016

- Scadenza contratto: 31/12/2031
- Scadenza disdetta: 30/12/2030

Si precisa che, poiché il contratto non è trascritto, in base all'art. 2923 c.c. esso è opponibile nei limiti del novennio, ovvero fino al 31.12.2025.

Il Lotto fa parte di un più ampio contratto di affitto di fondo rustico alla soc. xxxx società agricola srl, CF .

Estremi di registrazione: Siena 02.01.2017, serie 3T n. 11, TZ917T000011000YG. Integrazione del 13.04.2017, registrata a Siena al n. 2333 (serie 3T), per il conferimento dei fondi PAC alla soc. affittuaria (trattasi di conferimenti economici all'affittuario e non alla proprietà, cd. titoli all'aiuto di cui al Reg. UE n. 1307/2013e al DM n. 6513 18.11.2014 e s.m.i.).

Per quanto riguarda la sola attività aziendale, risulta anche un contratto di cessione di ramo d'azienda con la medesima società xxxx Soc. Agricola srl, stipulato con atto notaio Mandarinini di Siena il 31.01.2017, rep. 50200, registrato a Siena il 07.02.2017 al n. 841, e modificato il 28.02.2017 con atto medesimo notaio, rep. 50316, registrato a Siena il 24.03.2017 al n. 1888, avente ad oggetto l'attività agricola di produzione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e oleari, oltre all'attività agrituristica.

Il fabbricato si presenta libero da persone, con gli appartamenti arredati. In base a quanto accertato presso i competenti uffici del comune, da circa un anno l'attività agrituristica nel fabbricato è sospesa in previsione della manutenzione dei locali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione urbanistica:

Circa la consistenza, regolarità e/o sanabilità urbanistica dei suddetti immobili, si fa riferimento alla perizia tecnica, in atti, redatta dall'Ing. Maurizio Pieve, depositata nella versione definitiva, in data 19/07/2022 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La costruzione è antecedente al 1/9/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato risultava presente, almeno in parte, nel previgente catasto.

Non è stata reperita documentazione relativa al titolo edilizio originario né di interventi successivi, eccezion fatta per quelli indicati nella pratica edilizia 20/2012 (comunicazione inizio lavori del 13.03.2012, prot. 1679, per manutenzione ordinaria) che, pur riportando anche l'identificativo catastale del presente fabbricato, non sembrano averlo interessato, se non in misura marginale.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/A.P.E.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile verificare precisamente la corrispondenza con lo stato autorizzato, non essendo stata reperita presso il comune documentazione planivolumetrica relativa all'edificio, anche in considerazione della destinazione rurale del fabbricato. A questo proposito, non risultano presentate pratiche per la deruralizzazione, né risulta il pagamento dei relativi oneri. Si precisa che tale circostanza è compatibile con la attuale destinazione d'uso (avendo il fabbricato funzione di attività di ricezione agrituristica), costituendo un potenziale onere solo in caso di cambio d'uso a destinazione residenziale.

L'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti stessi 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 degli stessi dalle norme in materia di sicurezza.

In caso di vendita la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà a carico dell'aggiudicatario ove dovuta.

PREZZO BASE - OFFERTA MINIMA – CAUZIONE – AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

L'Immobile è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base Euro 150.000,00 (centocinquantamila);**
- **offerta minima Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Euro 8.000,00 (ottomila).**
-

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili oggetto della presente vendita, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

Possono offrire anche il minore, l'interdetto o l'inabilitato, in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la patria potestà, la tutela o la curatela e dovrà essere prodotta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto.

Modalità di presentazione delle offerte, contenuto dell'offerta e documenti da allegare

Le offerte di acquisto si possono presentare alternativamente su supporto **analogico-cartaceo** (tradizionale) ovvero con **modalità telematiche** (da remoto) ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

PRESENTAZIONE IN MODALITÀ ANALOGICA-CARTACEA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, di persona oppure a mezzo di procuratore legale a norma dell'articolo 579,ultimo comma,c.p.c,entro le **ore 13.00 del giorno 27/10/2025 (giorno antecedente la vendita) presso lo studio del Professionista Delegato**, posto in Peccioli (PI) Via Silvio Pellico nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 **previo appuntamento**(tel.0587/635120,emailstudio@taccolavanni.it-Pec:gianpaolo.taccolavanni@pec.odcecpisa.it)

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato o ad un suo incaricato di studio, il quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data della vendita oltre alla data e l'ora di ricezione della busta.

All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

Contenuto dell'offerta cartacea e documenti da allegare

L'offerta, sottoscritta ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà contenere le indicazioni di cui all'Art. 571 c.p.c. ed in particolare:

1. **i dati dell'offerente**: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile, 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione della misura, delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dello stesso (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 da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare il cui

provvedimento dovrà essere contenuto nella busta in originale o copia conforme. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere allegata 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è persona giuridica: dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita Iva e i dati anagrafici completi del legale rappresentante che sottoscriverà l'offerta alla quale dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

2. **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura esecutiva e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita. All'interno di ciascuna busta dovrà essere inserita una sola offerta avente ad oggetto un solo lotto. Qualora si intenda presentare offerte per più lotti, si dovrà presentare un numero di buste pari al numero delle offerte che si intende formulare;
3. **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
4. **il termine di versamento** del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà mai essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
In mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
5. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.**

Nella stessa busta contenente l'offerta dovranno essere **allegati:**

- assegno circolare non trasferibile **a pena di inefficacia della stessa**, per un importo pari o superiore **al 10 per cento (10%) del prezzo offerto** a titolo di cauzione, intestato a "Esecuzione Immobiliare N° 248/2017 R.G.E. Delegato Dott. Gianpaolo Taccola Vanni" .
- Verranno accettati anche assegno postale vidimato (giallo) e vaglia postale circolare (rosa). Agli

offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

Inoltre

- se persona fisica:
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;
 - fotocopia del codice fiscale;
 - estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (o, certificato di stato libero);
 - certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);
- se società o persona giuridica:
 - certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza;
 - statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per statuto o per legge;
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante o dei rappresentanti legali;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio la c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

Irrevocabilità dell'offerta tradizionale

L'offerta una volta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 comma c.p.c..

PRESENTAZIONE IN MODALITÀ TELEMATICA

L'Ordinanza di vendita emessa dal Sig. G.E. dispone, per la modalità di vendita "telematica", che:

- a) **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** è nominato quale **GESTORE** della vendita telematica;
- b) www.astetelematiche.it è il **PORTALE** che deve necessariamente utilizzare il gestore;
- c) **Lo scrivente professionista delegato** è il **REFERENTE** della vendita telematica.

Le offerte di acquisto in via telematica da remoto dovranno essere depositate esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere direttamente dalla scheda del lotto in vendita a mezzo di apposito link presente sul portale del "gestore" della vendita

telematica, **entro le ore 13:00 del giorno 27/10/2025** (giorno antecedente la vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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 procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerta da remoto 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, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa a quanto appena detto, ove si voglia evitare l'utilizzo della firma digitale, è possibile trasmettere l'offerta da remoto ed i documenti allegati, a mezzo di **"casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica"** ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. N° 32/2015, in quanto, in questa ipotesi, è il gestore del servizio di posta elettronica certificata che attesta nel messaggio che genera (o in un suo allegato) di aver lui stesso provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa puntuale identificazione del richiedente la casella "dedicata" oppure di colui che deve sottoscrivere l'offerta.

Si puntualizza tuttavia che questa modalità, alternativa, di presentazione dell'offerta da remoto sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. N° 32/2015, per cui, fino a che questo non sia attuato, l'unica modalità di presentazione da remoto rimane la prima tracciata.

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 N° 5678 aperto presso la Cassa di Risparmio di Volterra SpA Agenzia di Peccioli IBAN: IT11 E063 7071 1040 0001 0005 678, intestato a "Esecuzione Immobiliare N° 248/2017 R.G.E.", importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva N° 248/2017 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, invero, 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale deve essere allegata alla PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

All'esito della gara, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Contenuto dell'offerta da remoto e documenti da allegare

L'offerta sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente dovrà contenere le indicazioni di cui all'Art. 571 c.p.c. ed in particolare:

- 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: Tribunale di Pisa – Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.E. N° 248/2017);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (Dott. Gianpaolo Taccola Vanni);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (28/10/2025 ore 9,30);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta 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) ed in mancanza di indicazione il termine è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- 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);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi documenti.**

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- estratto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la ricevuta di pagamento del bollo versato in modalità digitale;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- 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 del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno o carta di soggiorno;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell’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 del legale rappresentante sottoscrittore dell’offerta, nonché statuto vigente ed eventuali autorizzazioni necessarie per legge con fotocopia di un documento d’identità e codice fiscale del legale rappresentante;
- 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** in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- Si informa infine che presso gli Uffici del Tribunale di Pisa è aperto al pubblico uno sportello, nel giorno di mercoledì dalle ore 10,00 alle ore 12,00, per l’assistenza gratuita alla vendita telematica.

Irrevocabilità dell'offerta da remoto

L'offerta presentata secondo le modalità sopra descritte è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, 3 comma, c.p.c..

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- mancato funzionamento programmato: in tal caso il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.. In questo caso le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal delegato. Il Gestore ritirerà le offerte così formulate non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita dall'ufficio giudiziario
- mancato funzionamento non programmato: in tal caso l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**Esame delle offerte**

Il giorno 28/10/2025 alle ore 9,30 e seguenti, presso la sede **dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Pisa**, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti,

ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta 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. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti davanti al delegato.

Il giorno della vendita il delegato redige apposito verbale utilizzando i dati riportati dal PGVT generato dal portale, dando contezza a tutti i partecipanti, presenti fisicamente o collegati da remoto, del contenuto delle offerte pervenute sia da remoto che tradizionali.

Offerte inefficaci

Saranno considerate inefficaci:

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

Modalità di aggiudicazione

Al momento dell'apertura delle buste potranno verificarsi le seguenti situazioni:

a. Una sola offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida, tradizionale o da remoto, di importo pari o superiore al prezzo base** la stessa sarà senz'altro accolta;

b. Unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima.

In caso di presentazione per quel lotto di una **sola offerta valida, tradizionale o da remoto, di importo inferiore al prezzo base e pari o superiore all'offerta minima** il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente e comunicherà direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza, per procedere come da istruzioni della Circolare del G.E. del 2/02/2022, salvo istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

c. Pluralità di offerte valide

In caso di presentazione per quel lotto di **più offerte valide, tradizionale o da remoto**, il **Professionista Delegato contestualmente** inviterà tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrebbe essere anche quella formulata dall'offerente non presente al momento dell'apertura delle buste).

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato offerte valide e il rilancio minimo obbligatorio dovrà essere pari all'importo sopra indicato.

Tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica la non adesione alla gara.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 60 (sessanta) secondi senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà il bene a favore del miglior offerente, anche nel caso in cui la miglior offerta risulti di importo inferiore al prezzo base e comunque pari o superiore all'offerta minima.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 573, 3 co. c.p.c., considererà come migliore l'offerta di importo più alto.

In caso di più offerte dello stesso valore, il Professionista Delegato considererà migliore l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata considererà migliore l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi ed a parità di tempi di pagamento considererà migliore l'offerta quella presentata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Ove il Professionista Delegato, in presenza di più offerte, ritenga di non disporre di elementi sufficienti per stabilire quale sia la migliore offerta provvederà a rimettere gli atti al Giudice.

Qualora i creditori abbiano presentato istanza di assegnazione, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida

In mancanza di offerte valide il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

Offerenti non aggiudicatari

Agli offerenti "tradizionali" che non risultino aggiudicatari, sarà restituito l'assegno depositato come cauzione, con ritiro a carico degli stessi presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento, ovvero verrà restituita la somma pervenuta a mezzo bonifico bancario.

Agli offerenti "da remoto" che non risultino aggiudicatari, sarà restituita la somma oggetto di bonifico come cauzione, esclusivamente a mezzo bonifico bancario con addebito del c/c della procedura e accredito, obbligatoriamente, dello stesso c/c dal quale l'offerente aveva effettuato il detto bonifico; operazione che il Delegato si riserva di compiere entro il secondo giorno lavorativo successivo al giorno di redazione del verbale sulla base del PGVT.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine entro 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, il **prezzo di aggiudicazione** detratta la cauzione versata.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura) nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento della proprietà ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'importo del **fondo spese** indicato dal delegato, deve intendersi provvisorio, potrà essere quindi necessario conguagliare lo stesso con le somme effettivamente sostenute e liquidate.

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.

In caso di inadempienza **dell'aggiudicatario** si procederà ai sensi dell'**art. 587 c.p.c.**: il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Versamento del saldo prezzo nel caso in cui sia azionato nella procedura un credito fondiario

Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, se non si avvale della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte esecutata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al Professionista Delegato e al custode determinati, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30% del prezzo di aggiudicazione e da versarsi con le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Qualora, dopo aver effettuato il versamento di quanto dovuto all'istituto di credito fondiario e delle spese determinati secondo le modalità predette, risulti un residuo prezzo di aggiudicazione da pagare, lo stesso dovrà essere versato sul c/c della procedura secondo le modalità che verranno fornite in sede di aggiudicazione.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati nel termine indicato nell'offerta (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato la quietanza del pagamento effettuato direttamente a favore dell'istituto di credito fondiario.

Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire al Professionista Delegato (a tal fine domiciliato presso il suo studio in Peccioli (PI) Via Silvio Pellico N° 13, Pec: gianpaolo.taccolavanni@pec.odcecpisa.it) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

Pagamento del prezzo mediante finanziamento

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., inserendo preventivamente tale richiesta nell'offerta di acquisto. A tal fine i soggetti interessati:

- potranno rivolgersi alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione "Vendite Giudiziarie", con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet;
- dovranno contattare la banca prescelta **almeno 45 giorni prima della presentazione dell'offerta**, per consentire lo svolgimento dell'istruttoria bancaria di fido, il cui esito positivo andrà comunicato al partecipante alla vendita in tempo utile per la formulazione dell'offerta. In caso di aggiudicazione, nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta, (che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al Professionista Delegato a mezzo Pec la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati ("prima casa" e/o "prezzo valore").

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato o Procuratore legale (unici legittimati) che presenti l'offerta per persona da nominare, egli dovrà dichiarare presso lo studio del Professionista Delegato **nei 3 (tre) giorni successivi dall'aggiudicazione** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato

CONDIZIONI DI VENDITA

a. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. N° 380 del 6/06/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive apparenti e non. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

b. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

c. L'aggiudicatario potrà, in presenza dei presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del DPR N° 380 del 6.6.2001 e all'art. 40, co. 6, della Legge N° 47 del 28.2.1985 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento

d. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione

e. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.

f. La vendita è soggetta alle norme in materia fiscale con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

g. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati.

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni punti in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

La documentazione integrale potrà essere consultata presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Presso il suddetto studio potranno essere fornite ulteriori informazioni agli interessati.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "Prenota visita immobile" dal Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> con l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**, con sede in Pisa, via Del Brennero n. 81, telefono 050/554790, fax 050/554797, cellulare 346/8748140, e sito www.pisa.astagiudiziaria.com che è stato nominato **custode giudiziario** dei beni in sostituzione della parte esecutata.

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 1° comma c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul Portale del Ministero della Giustizia denominato "**Portale delle Vendite Pubbliche**" almeno 65 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

b) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Gruppo eBay, contenenti appositi link, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

d) pubblicazione di apposito "**virtual tour 360°**" degli immobili in vendita, salvo il caso si tratti di terreni, ruderi o immobili non ultimati, sul sito internet www.astegiudiziarie.it per una congrua consultazione.



Rinvio alle disposizioni di legge

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



Peccioli li,02 Luglio 2025



Il Professionista Delegato



(Dott. Gianpaolo Taccola Vanni)

