

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 54/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna

Professionista delegato: Dott.ssa Carlotta Curini

BENI OGGETTO DI VENDITA				
N. 5 LOTTI				
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - Loc. Le Colombaie Fauglia (PI) - Loc. Selvagrossa			
Descrizione sintetica:	Terreni in Comune di Fauglia (PI) - Loc. Selvagrossa e in Comune di Crespina Lorenzana (PI) - Loc. Le Colombaie, Lotti n. 1-2-3 e 4. Complesso immobiliare in Comune di Crespina Lorenzana (PI) Loc. Le Colombaie, Lotto n. 6			
Diritto ceduto:	proprietà			
Professionista Delegato:	Dott.ssa Carlotta Curini con studio in Cascina (PI), Studio Curini - Commercialisti, Via Tosco Romagnola n. 260, tel.050/710512, e-mail carlotta.curini@studiocurini.it , Pec: carlotta.curini@pec.odcecpisa.it			
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .			
Visite immobile:	L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.			
Modalità di vendita:	<u>vendita sincrona mista</u>			
Gestore della vendita telematica:	Aste Giudiziarie Inlinea Spa con sede in Livorno (LI), Via delle Grazie n.5, telefono 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail info@astegiudiziarie.it , sito: www.astetelematiche.it			
Termine presentazione offerte:	27/04/2026	ore	13:00	
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	28/04/2026	ore	09:30	

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La Dott.ssa Carlotta Curini, Professionista Delegato (su delega alle operazioni di vendita del G.E. Dott. Marco Zinna notificata a mezzo Pec in data 08/04/2022) a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 54/2019 R.E. promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO CARDUCCI C.F. e P.I. 00149160491** contro *(indicazione omessa ex art. 174 D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.)*

avvisa

che il giorno 28 aprile 2026 alle ore 09:30 e seguenti, procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili di seguito descritti in numero **5 (cinque) Lotti**, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 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 per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **28 aprile 2026 alle ore 09:30 presso lo Studio Curini – Commercialisti**, sito in Cascina (PI), Via Tosco Romagnola n. 260.

Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono 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 Professionista Delegato.

Beni oggetto di vendita

I beni oggetto di vendita sono rappresentati da **terreni in Comune di Fauglia (PI) - Loc. Selvagrossa e in Comune di Crespina Lorenzana (PI) - Loc. Le Colombaie, lotti n. 1-2-3 e 4 e da complesso immobiliare in Comune di Crespina Lorenzana (PI) Loc. Le Colombaie, lotto n. 6.**

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili: per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nella relazione del CTU Ing. Francesco Manetti che costituisce parte integrante del presente avviso.

A. DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1

Piena proprietà di:

- appezzamenti di terreni coltivati a oliveto della superficie catastale di 6.320 mq (Bene n. 1);
- appezzamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6.860 mq (Bene n. 2);

ubicati in Fauglia (PI) - Località Selvagrossa.

Rappresentazione Catastale

I terreni di cui al Bene n. 1 sono rappresentati Catasto Terreni del Comune di Fauglia (PI) al:

- Fg. 16, Part. 129, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 163, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 164, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 242, Porz. B, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 243, Qualità Oliveto.

Tali terreni sono coltivati a oliveto, quindi non vi è piena corrispondenza con la coltura indicata in catasto.

I terreni di cui al Bene n. 2 sono rappresentati Catasto Terreni del Comune di Fauglia (PI) al:

- Fg. 16, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 127, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 128, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 129, Porz. B, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 161, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 162, Qualità Frutteto - Fg. 16, Part. 209, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 254, Qualità Seminativo.

La coltura indicata in catasto corrisponde, tranne che per la particella 162.

Confini

Il lotto confina a nord con le part. 115, 116, 117, 118, a est con la strada vicinale di Selvagrossa, a sud con le part. 283, 264, a ovest con le part. 134, 131, 130, 348.

Occupazione

I terreni risultano utilizzati dall'esecutato.

Situazione urbanistica

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, i terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia). Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

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

Gli immobili di cui al **Lotto N. 1** sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 18.400,00 (diciottomilaquattrocento/00);**
- **offerta minima euro 13.800,00 (tredicimilaottocento/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 30% (trenta per cento) del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 500,00 (cinquecento/00).**

LOTTO N. 2

Piena proprietà di:

- appezzamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 5.430 mq (Bene n. 3);
 - appezzamento di terreno qualità oliveto della superficie catastale di 1.300 mq (Bene n. 4);
- ubicati in Fauglia (PI) - Località Selvagrossa.

Rappresentazione Catastale

I terreni di cui al Bene n. 3 sono rappresentati Catasto Terreni del Comune di Fauglia (PI) al:

- Fg. 16, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 117, Porz. B, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 271, Qualità Bosco ceduo .

Esiste sostanziale corrispondenza tra coltura indicata e quella esistente.

I terreni di cui al Bene n. 4 sono rappresentati Catasto Terreni del Comune di Fauglia (PI) al:

- Fg. 16, Part. 117, Porz. A, Qualità Oliveto.

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

Confini

Il lotto confina a nord con le part. 108 108, 111, a est con la strada vicinale di Selvagrossa e la part. 275, a sud con le part. 118 127 126, a ovest con la part. 348.

Occupazione

I terreni risultano utilizzati dall'esecutato.

Situazione urbanistica

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, i terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia). Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

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

Gli immobili di cui al **Lotto N. 2** sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00);**
- **offerta minima euro 6.300,00 (seimilatrecento00);**
- **cauzione pari ad almeno il 30% (trenta per cento) del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 250,00 (duecentocinquanta/00).**

LOTTO N. 3

Piena proprietà di:

- appezzamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 1.390 mq (Bene n. 5);
- appezzamenti di terreni non coltivati assimilabili a seminativo della superficie catastale di 6.450 mq (Bene n. 6);
- appezzamenti di terreni qualità uliveti della superficie catastale di 2.560 mq (Bene n. 7);
ubicati in Fauglia (PI) - Località Selvagrossa.

Rappresentazione Catastale

I terreni di cui al Bene n. 5 sono rappresentati Catasto Terreni del Comune di Fauglia (PI) al:

- Fg. 16, Part. 121, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 122, Qualità Oliveto.

Non sussiste corrispondenza catastale.

I terreni di cui al Bene n. 6 sono rappresentati Catasto Terreni del Comune di Fauglia (PI) al:

- Fg. 16, Part. 114, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 273, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 274, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 279, Qualità Vigneto.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità catastale e la coltura presente.

I terreni di cui al Bene n. 7 sono rappresentati Catasto Terreni del Comune di Fauglia (PI) al:

- Fg. 16, Part. 120, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 237, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 238, Qualità Oliveto.

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

Confini

Il lotto confina a nord con le part. 110, 113, 235, 112, a est con il Rio Trimosci, a sud con le part. 297 124

125 212, a ovest con la strada vicinale di Selvagrossa.

Occupazione

I terreni risultano utilizzati dall'esecutato.

Situazione urbanistica

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, i terreni sono compresi nell'Unità di Paesaggio n.3 Crinale Fauglia - Poggio alla Farnia. (Appendice 1 NTA Regolamento Urbanistico di Fauglia). Inoltre sono soggetti a vincolo idrogeologico.

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

Gli immobili di cui al **Lotto N. 3** sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 13.200,00 (tredicimiladuecento/00);**
- **offerta minima euro 9.900,00 (novemilanovecento/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 30% (trenta per cento) del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 250,00 (duecentocinquanta/00).**

LOTTO N. 4

Piena proprietà di appezzamento di terreno di 1.439 mq sito in Crespina Lorenzana (PI) - Località Le Colombaie (Bene n. 8).

Rappresentazione Catastale

I terreni di cui al Bene n. 8 sono rappresentati Catasto Terreni del Comune di Crespina Lorenzana (PI) al:

- Fg. 9, Part. 912, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 914, Qualità Seminativo arborato - Fg. 9, Part. 1006, Qualità Seminativo arborato.

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

Confini

Il terreno confina con la strada pubblica, la part. 1107, part. 916 e 948, part. 1004.

Occupazione

L'appezzamento di terreno è inutilizzato.

Situazione urbanistica

Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU, i terreni ricadono nell'UTOE 5, la part. 1006 è classificata zona come E3 - aree agricole interne al sistema insediativo (art. 36); per quanto riguarda le part. 912 e 914 sono comprese in zona F4.1 impianti tecnologici esistenti. (Variante al Regolamento Urbanistico di Lorenzana).

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

Gli immobili di cui al **Lotto N. 4** sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 1.600,00 (milleseicento/00);**
- **offerta minima euro 1.200,00 (milleduecento/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 30% (trenta per cento) del prezzo offerto;**

- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 250,00 (duecentocinquanta/00).**

LOTTO N. 6

Complesso immobiliare ubicato in Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 – Lorenzana, composto dai seguenti beni:

- Piena proprietà di Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 – Lorenzana. Fabbricato su tre piani, di cui uno seminterrato. Al piano seminterrato si trovano locali di servizio e magazzini; al piano terra locali di abitazione e al piano primo magazzino con disimpegno e bagno e ampia terrazza antistante. Al piano seminterrato si accede mediante scala interna dal piano terra; è composto da tre vani e un ripostiglio. Il piano terra è composto da soggiorno cucina, due camere, disimpegno e bagno. *(Bene n.10);*
- Piena proprietà di Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 – Lorenzana. Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano terra. L'appartamento ha accesso sul retro del fabbricato ed è composto da soggiorno cucina, tre camere, disimpegno, due bagni di cui uno interno ad una delle camere. Inoltre sono presenti due vani sottoscala sul prospetto principale. *(Bene n.11);*
- Piena proprietà di Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 – Lorenzana. Porzione di fabbricato adibito ad appartamento posto al piano primo. L'accesso avviene mediante scale esterne sul fronte del fabbricato, con loggia coperta. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre disimpegni, tre camere e due bagni. Vicino all'ingresso è presente la botola di accesso al sottotetto che si sviluppa su tutta l'estensione dell'appartamento ed è diviso in diversi vani non abitabili, di cui uno dotato di lucernario. *(Bene n.12);*
- Piena proprietà di Piscina ubicata a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 – Lorenzana. *(Bene n.13);*
- Proprietà per la quota di 1/2 di terreno ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Le Colombaie – Lorenzana. Appezamento di terreno di 1340 mq adiacente alla piscina. *(Bene n.14);*
- Piena proprietà di Magazzini ubicati a Crespina Lorenzana (PI) - via le Colombaie 4/5 – Lorenzana. Il bene è composto da tre manufatti di limitate dimensioni, accessori del complesso immobiliare. Si tratta di due magazzini isolati realizzati con container in lamiera non stabilmente infissi al suolo e di un piccolo manufatto con struttura in acciaio e vetro, delle dimensioni di un gazebo. *(Bene n.15);*
- Piena proprietà di corte o resede ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Località Le Colombaie. Bene comune non censibile a tutti i sub del mappale 231 e ai sub 3-10-11 del mappale 158, costituito in parte da accesso e viabilità carrabile con parcheggi, in parte da viabilità pedonale a servizio delle proprietà, in parte da giardino *(Bene n.16).*

Rappresentazione Catastale

(Bene n.10) Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana - Fg. 12, Part. 231, Sub. 17, Categoria A2, Cons. 5 vani, Rendita euro 490,63 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 18, Categoria C2, Cons. 35 mq. Rendita euro 131,95.

Sussiste corrispondenza catastale. L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale in data 07.11.2021. L'originario immobile, oggetto del pignoramento, identificato con il sub 7, è stato diviso in due immobili, il sub 17 di categoria A2 e il sub 18 categoria C2.

(Bene n.11) Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana - Fg. 12, Part. 158, Sub. 3, Categoria A2, Graffato part. 231 sub 2, Cons. 6 vani, Sup. cat. 119 mq, Rendita euro 588,76. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

(Bene n.12) Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana - Fg. 12, Part. 158, Sub. 10, Categoria A2, Graffato Part. 158 sub 11, Part. 231 sub 19, Cons. 8,5 vani, Sup. Cat. 180 mq, Rendita euro 702,38. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale in data 23.11.2021 e deriva dal foglio 12 part 158 sub 4 graffato part 231 sub 3.

(Bene n.13) Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana - Fg. 12, Part. 231, Sub. 9, Categoria D6, Rendita euro 194,00. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

(Bene n.14) Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana - Fg. 12, Part. 646, Categoria D6, Rendita euro 141,60.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.

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

(Bene n.15) Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana - Fg. 12, Part. 231, Sub. 12, Categoria C2, Sup. Cat. 4 mq, Rendita euro 9,61; - Fg. 12, Part. 231, Sub. 11, Categoria C2, Sup. Cat. 12 mq, Rendita euro 35,22;- Fg. 12, Part. 231, Sub. 13, Categoria C2, Sup. Cat. 6 mq, Rendita euro 16,01; Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. I sub 14 e 15 sono stati soppressi in quanto sono stati oggetto di demolizione e messa in pristino a seguito di ordinanze del Comune di Crespina Lorenzana poiché privi di titoli abilitativi. I subalterni 11, 12 e 13 per quanto anch'essi privi di titoli abilitativi, rimangono come entità catastali.

(Bene n.16) Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana - Fg. 12, Part. 231, Sub. 16, Categoria T - Fg. 12, Part. 231, Sub. 20, Categoria F1 - Fg. 12, Part. 231, Sub. 21, Categoria F1. Il sub 16, bene comune non censibile ai sub della part 231 e ai sub 3, 10, 11 della part. 158, costituisce l'area libera della particella 231. I subalterni 20 e 21 categoria area urbana sostituiscono rispettivamente il sub 14 e il sub 15 della particella 231. Essi risultano dalla demolizione di manufatti illegittimi.

Confini

Il complesso immobiliare confina a nord con la strada pubblica, a est - sud con la particella 210 proprietà *****, a ovest con le part. 636 e 157 proprietà *****.

Occupazione

Gli immobili di cui al Lotto n. 6 risultano occupati da terzi senza titolo ovvero occupati da società che svolge attività commerciale di affitto case e appartamenti per vacanze.

In data 21/02/2025 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordinanza di liberazione, in corso di attuazione a

cura del Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia

Circa la consistenza e regolarità urbanistica dei suddetti immobili, si rinvia integralmente alla perizia tecnica in atti redatta dal CTU Ing. Francesco Manetti, depositata in data 27/12/2021 presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che ne descrive analiticamente lo stato edilizio-urbanistico e deve essere consultata dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

Giusta le risultanze della perizia, si precisa che gli immobili ricadono in zona E9 - Subsistema 5 Territorio collinare agricolo sud (UTOE 7). Inoltre gli edifici individuati al CF al foglio 12 part. 158 sub 3-4 e part. 231 sub 10 sono classificati nella scheda TA 063/A disciplinati dall'art. 17.3 delle NTA "Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative." (Variante al regolamento urbanistico di Lorenzana). Si precisa altresì quanto di seguito:

Bene n.10: è stata presentata richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria non ancora rilasciato n. 21/2020 del 11.09.2020 con integrazioni del 16.04.21 e del 16.11.21.

Le principali difformità riscontrate dal CTU, così come le opere di demolizione e messa in pristino eseguite, sono descritte in dettaglio nella Perizia redatta in data 27/12/2021 cui si rinvia.

Bene n.11 e Bene n.12: è stato presentato Permesso a Costruire in sanatoria non ancora rilasciato n. 24/2020 del 11.09.2020 con integrazioni del 16.04.21 e del 16.11.21 (pratica a comune con il bene n.12)

Le principali difformità riscontrate dal CTU, così come le opere di demolizione e messa in pristino eseguite, sono descritte in dettaglio nella Perizia redatta in data 27/12/2021 cui si rinvia.

Bene n.13

In data 11.04.2011 prot. 1316 viene depositata la variante a chiusura dei lavori ai sensi dell'art. 142 della LR 1/05, in cui si dichiara che in data 30.09.2010 i lavori sono stati ultimati. Si rinvia a quanto descritto in Perizia con riferimento alla richiesta di documentazione integrativa circa la variante di fine lavori.

In data 11.09.2021 viene presentata richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria non ancora rilasciato n. 22/2021 con integrazioni del 16.04.21 e del 16.11.21.

Bene n.15: Non sono state reperite pratiche edilizie per la costruzione dei manufatti in oggetto.

Con riferimento alle sopra indicate richieste di Permesso a Costruire in sanatoria n. 21/2020, 22/2020, 24/2020, come precisato in perizia, tali Permessi in sanatoria non sono ancora stati rilasciati ma essendo stato concordato con il Comune, la stima e la perizia non può che riferirsi alla sua definizione. Pertanto i beni indicati saranno conformi solo al momento del rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria.

Sicurezza degli impianti e certificazione energetica:

Giusta le risultanze della perizia, per il Bene n. 10: sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario e pompe di calore; Bene n.11 e n. 12: sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento con termosifoni e condizionamento in tutte le camere. Non è stato possibile visionare l'eventuale caldaia e stabilire se l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sia indipendente tra piano terra e piano primo; Bene n.

13: Sul lato corto verso est è presente un piccolo vano interrato contenente gli impianti e i macchinari di funzionamento della piscina a cui si accede mediante scaletta in legno. Non è stato possibile verificare impianti e scarichi della struttura.

L'aggiudicatario assumerà in ogni caso a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti l'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.

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

Gli immobili di cui al **Lotto N. 6** sono posti in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base euro 265.200,00 (duecentosessantacinquemiladuecento/00);**
- **offerta minima euro 198.900,00 (centonovantottomilanovecento/00);**
- **cauzione pari ad almeno il 30% (trenta per cento) del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

ELEMENTI COMUNI A TUTTI I LOTTI OGGETTO DI VENDITA

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come evidenziato nella Perizia redatta dal CTU, alla data odierna non sono stati ancora rilasciati i permessi a costruire in sanatoria e stimati gli oneri. Si sottolinea quindi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni e che le assunzioni sono state operate in base della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Infatti l'espressione su questi dati compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici rimandano alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto la stima è da considerarsi assolutamente di massima e non vincolante, potendo subire scostamenti significativi una volta concluso l'iter del provvedimento in atto con la determinazione esatta degli oneri di sanatoria.

Provenienza

I terreni oggetto di vendita di cui al *Lotto n. 1 -2 e 3*, ubicati in Fauglia (PI) - Località Selvagrossa, sono pervenuti all'esecutato con Atto di compravendita ai rogiti Notaio Gloria Brugnoli Rep. n. 47026 del 05/07/2002 trascritto a Livorno in data 06/07/2002 al Reg. Part. n. 7065 e Reg. Gen. n. 11519, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I terreni oggetto di vendita di cui al *Lotto n. 4*, ubicati in Crespina Lorenzana (PI) - Località Le Colombaie, sono pervenuti all'esecutato con Atto di compravendita ai rogiti Notaio Gloria Brugnoli Rep. n. 42216 del 24/07/2001 trascritto a Livorno in data 26/07/2001 al Reg. Part. n. 6934 e Reg. Gen. n. 11453, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Lotto n. 6 (Bene n.14) Il terreno attualmente identificato al catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana - Fg. 12, Part. 646 è pervenuto all'esecutato con Atto di compravendita ai rogiti Notaio Gloria Brugnoli Rep. n. 42216 del 24/07/2001 trascritto a Livorno in data 26/07/2001 al Reg. Part. n. 6935 e Reg.

Gen. n. 11454, per la quota di 1/2 di proprietà.

Le unità immobiliari oggetto di vendita di cui al *Lotto n. 6* in Crespina Lorenzana (PI) - Località Le Colombaie, ad eccezione del terreno individuato al Bene n. 14 come sopra descritto, erano di proprietà dell'esecutato anteriormente al ventennio per acquisto fattone con Atto ai rogiti Notaio Domenico Farneti di Livorno in data 22/03/1971 trascritto a Livorno in data 27/03/1971 al Reg. Part. n. 1671.

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la **vendita sincrona mista** nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it. Referente della procedura è il professionista delegato.
- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6/06/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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.**
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. 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.
- 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 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).
- L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare) e le spese per la cancellazione delle stesse sono a carico della procedura.
- Trattandosi di immobili venduti da soggetto persona fisica la vendita è soggetta ad Imposta di Registro, 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.
- Gli **oneri fiscali** (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita**

(trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli che sono a carico della procedura.

- E' inoltre posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art 2 del decreto 15 ottobre 2015 n. 227, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato in misura diversa.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **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.**
- **L'offerta presentata è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita (personalmente in caso di offerta in modalità analogica-cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).

C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Soggetti legittimati a presentare offerte

Chiunque, eccetto la parte debitrice ed 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 e l'inabilitato: in questo caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la 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 possono essere presentate su supporto *analogico-cartaceo* ovvero con *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica si informa che presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

a) Presentazione in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, di persona oppure a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale nonché a mezzo di procuratore legale a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c, **entro le ore 13.00 del giorno 27 aprile 2026 presso lo studio del Professionista Delegato in Cascina (PI), Studio Curini - Commercialisti, Via Tosco Romagnola n°260 (Tel. 050/710512) previo appuntamento.**

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della **prima busta** consegnata al Professionista Delegato 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.

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 :

- **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 digitalmente 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 allegata la visura camerale aggiornata alla data di presentazione

dell'offerta, rilasciata dalla Camera di Commercio competente, attestante i poteri di rappresentanza ed altra documentazione idonea a fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società;

- **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;

- **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;
- **il termine di pagamento** del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 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);
- **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**:

- cauzione per un importo **pari o superiore al 30% (trenta per cento) del prezzo offerto** mediante assegno circolare non trasferibile o assegno postale vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) intestato a "Proc. Esec. N. 54/2019 – Dott. Carlotta Curini", **a pena di invalidità dell'offerta.** (E' possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che sarà valutata dal Delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta). La medesima sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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:
 - visura camerale aggiornata alla data di presentazione dell'offerta, rilasciata dalla Camera di Commercio competente, attestante i poteri di rappresentanza ed altra documentazione idonea a fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società;
 - copia del 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.

b) Presentazione in modalità telematica

Le offerte in via telematica dovranno essere depositate 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**.

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 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.

L’offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al 30% (trenta %) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare “Tribunale di Pisa RGE N. 54/2019” IBAN: IT57M0835870951000000803818.

Il bonifico, con causale “Proc. Es. n. 54/2019 R.G.E. versamento cauzione”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano **disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica; qualora, 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.

L'offerta redatta 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 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;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 comunque 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al 30% (trenta 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 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.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 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);
- 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 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 d'identità del legale rappresentante e visura camerale, rilasciata dalla Camera di Commercio competente, attestante i poteri di rappresentanza ed altra documentazione idonea a fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società;
- 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 l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

D. MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte

Il giorno 28 aprile 2026 alle ore 09:30 presso lo Studio Curini – Commercialisti in Cascina (PI), Via Tosco Romagnola n. 260, 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.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo 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 dinanzi al delegato.

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 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 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 ed a comunicare direttamente al creditore procedente la suddetta circostanza ai fini delle valutazioni di cui all'art. 572 c.p.c., 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 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.

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 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/informare il Giudice dell'Esecuzione.

E. 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 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 congruare 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, unito 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 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 proprio studio in Cascina (PI) , Via Tosco Romagnola n. 260, Pec: carlotta.curini@pec.odcecpisa.it) almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposta 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 preferibilmente tale richiesta nell'offerta di acquisto.

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

Nel decreto di trasferimento sarà conseguentemente fatta menzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., che il pagamento del prezzo è avvenuto mediante erogazione del finanziamento e versamento delle somme direttamente alla procedura.

Comunicazione di eventuali agevolazioni fiscali

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire a mezzo fax al n. 050/701157 o Pec

all'indirizzo carlotta.curini@pec.odcecpisa.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di procuratore legale che presenti l'offerta per persona da nominare, il medesimo 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.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Consultazione della documentazione

La documentazione, epurata di alcuni dati in ossequio all'ordinanza di delega e alla legge, è consultabile sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it. La documentazione integrale potrà essere visionata anche presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento.

Per facilitare l'accesso alla modalità di vendita telematica, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, è possibile usufruire dell'assistenza gratuita di Aste Giudiziarie Inlinea Spa quale gestore della vendita telematica.

Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura e compilando i campi richiesti.

Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

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

Pubblicità

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**".

Inoltre della presente vendita sarà data pubblicità mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "**Il Tirreno**";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, e Bakeca.it

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Cascina (PI), 09 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Carlotta Curini