

TRIBUNALE DI PISA
Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 178/2022 R.E.
LOTTO 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Pastacaldi

Professionista delegato: Dott. Andrea Ciuti

DISPOSIZIONI GENERALI			
Professionista Delegato:	Dott. Andrea Ciuti, con studio in Cascina (PI), via Tosco Romagnola n. 1950, Tel. 050/779042, Fax. 050/760122 mail andrea@studio-ciuti.it PEC andrea.ciuti@pec.commercialisti.it		
Custode:	Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Pisa, via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet, www.pisa.astagiudiziaria.com .		
Visite immobile:	Gli immobili potranno essere visitati 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 (178/2022 R.E.), e compilando i campi richiesti, solo successivamente potrà essere inviata una mail al Custode nominato, all’indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com .		
Modalità di vendita:	<u>vendita telematica asincrona</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:	10/12/2026	Giovedì	ore 13:00
Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara:	11/12/2026	Venerdì	A partire dalle ore 10:00
LOTTO UNO			
BENE 1			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - frazione di La Bianca - Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.10		
Descrizione sintetica:	Casa colonica di antica costruzione composta al piano terra e intermedio, da locali ad uso deposito, caldaia, ripostiglio e ingresso al piano superiore, di superficie convenzionale di 46,10 mq; al piano primo l’abitazione, di superficie convenzionale di 240,00 mq, composta da disimpegno, cucina, due ripostigli, due bagni, un locale wc, corridoio per l’accesso alle tre camere da letto, una delle quali munita di cabina armadio. Completa la proprietà giardino a comune, di superficie convenzionale di 97,80 mq. Totale Sup. Conv. 383,90 mq.		
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1
Disponibilità del bene:	Libero		
Valore di perizia del bene:	€ 383.900,00		
BENE 2			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - frazione di La Bianca - Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.10		
Descrizione sintetica:	Ampio locale autorimessa, posto al piano terra del maggior fabbricato adibito a casa colonica, con accesso dal giardino, di superficie lorda di 76,00 mq (superficie convenzionale 38 mq).		
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1
Disponibilità del bene:	Libero		
Valore di perizia del bene:	€ 38.000,00		
BENE 3			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - frazione di La Bianca - Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.10		
Descrizione sintetica:	Magazzino, posto sul confine sud del giardino, composto da un unico ambiente, di superficie lorda di 21,00 mq (superficie convenzionale 4,2 mq).		
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1
Disponibilità del bene:	Libero		

Valore di perizia del bene:	€ 4.200,00				
BENE 4					
Ubicazione:	Peccioli (PI) - frazione di La Bianca - Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.10				
Descrizione sintetica:	Magazzino, posto a nord del giardino, composto al piano terra da due locali, di superficie lorda di 14,00 mq (superficie convenzionale 3,5 mq).				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Libero				
Valore di perizia del bene:	€ 3.500,00				
BENE 5					
Ubicazione:	Peccioli (PI) - frazione di La Bianca - Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.10				
Descrizione sintetica:	Terreno agricolo a pianta irregolare, in parte in continuità con il giardino ed in parte come strada sterrata utilizzata per l'accesso ai terreni agricoli limitrofi, di 1.910 mq.				
Diritto ceduto:	proprietà	Quota:	1/1		
Disponibilità del bene:	Libero				
Valore di perizia del bene:	€ 1.890,90				
RIEPILOGO OFFERTA PER IL LOTTO UNO					
Prezzo base secondo esperimento di vendita:	€ 307.500,00	Perizia del: 06/04/2023	Int. Perizia: 27/05/2026	Ctu:	Ing. Ignazio Bulgarella
Cauzione minima:	10% dell'offerta	Offerta minima:	€ 230.625,00		



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO **SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Dott. Andrea Ciuti, giusta Delega alle operazioni di vendita del G.E. del Tribunale di Pisa del 13.03.2026, a norma dell'art. 591-bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 178/2022 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED],

avvisa

che **il giorno venerdì 11.12.2026 alle ore 10:00 e seguenti**, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti 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 presenti (collegati) **esclusivamente da remoto** (presenza fisica in aula esclusa) per adempimenti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., è fissata per **il giorno venerdì 11.12.2026 alle ore 10:00 e s.s. presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola 1950**. Si comunica inoltre che il termine per depositare le domande di assegnazione ex art. 588 c.p.c. è previsto **per il giorno 01.12.2026** (10 giorni prima della data dell'asta).

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.

SOMMARIO

DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA	3
SOMMARIO	4
Lotto UNO	5
A. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	20
B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA	21
C. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA.....	23
D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA	28
E. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE	31
F. ALTRE INFORMAZIONI	33

Beni oggetto di vendita

Di seguito si riporta una sintetica descrizione degli immobili, per maggiore dettaglio si rimanda a quanto precisato nella relazione del Ing. Ignazio Bulgarella che costituisce parte integrante del presente avviso.

Lotto UNO

Deliberazione sulle offerte ed eventuale gara: venerdì 11.12.2026 ore 10.00 e s.s.

BENE N.1:

Casa Colonica ubicata a Peccioli (PI) – frazione di La Bianca, Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.10, piano terra e primo.

Descrizione del bene: L'immobile in vendita è una casa colonica di antica costruzione, con accesso dalla Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro al numero civico 10, in località La Bianca, nel comune di Peccioli (PI). L'accesso avviene attraverso una strada sterrata posta all'interno dell'ampio resede identificato con il subalterno 1. L'edificio in oggetto è composto al piano terra da: quattro locali a deposito, locale caldaia e ingresso al piano superiore abitabile. Al piano primo l'abitazione è composta da: disimpegno, cucina, due ripostigli, due bagni, un locale wc, corridoio per l'accesso alle tre camere da letto, una delle quali munita di cabina armadio. La superficie complessiva convenzionale è pari a mq 383,90. La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	319	4		A2	2	11,5 vani	294 mq	835,50 €	T-1	

Il CTU, ha evidenziato che non sussiste una corrispondenza catastale per l'assenza di un locale al piano terra indicato come legnaia posto sul lato est del fabbricato. Per la risoluzione di questa difformità sarà necessario presentare opportuna pratica edilizia in sanatoria e un aggiornamento della planimetria catastale tramite variazione DOCFA.

Confini.

Il fabbricato confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con il resede subalterno 1; Al piano terra i locali di deposito confinano ad Ovest con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 5, destinato ad

autorimessa. Il resede di pertinenza confina a Nord con la particella 69, confina a Sud con le particelle 36 e 400, confina ad Est con la particella 400 e confina ad Ovest con la particella 10.

Stato conservativo e valutazione del bene del CTU

Il fabbricato si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione. Si segnalano alcune infiltrazioni dal solaio di copertura in corrispondenza della parete esposta a sud del soggiorno. Si segnala inoltre un danneggiamento del solaio di copertura causato dalla caduta di un fulmine che merita un intervento di ripristino per salvaguardare la tenuta all'acqua della copertura.

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 2, desumenti un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche similari (Abitazioni civili) ed in condizioni di normale utilizzo, di € 1.000,00 al mq. L'immobile, di superfice convenzionale di 383,90 mq, preso a riferimento il valore unitario di € 1.000,00/mq, è pertanto stimato € 383.900,00. La vendita non è soggetta ad IVA.

DATI E INFORMAZIONI SUL BENE

Provenienze ventennali.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'esecutato a titolo di proprietà per la quota di un mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Gambini del 23/01/1974, rep.n.2078 raccolta 1668, trascritto a Livorno il 21/02/1974 al Reg. gen. 1095 – Reg. part. 796, e per la quota del restante mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Sabrina Casarosa del 24/02/2010, rep.n.20250 raccolta 7844, trascritto a Livorno il 26/02/2010 al Reg. gen. 3633 – Reg. part. 2131

Servitù, limitazioni d'uso.

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici.

Occupazione.

L'immobile, a partire dal 05/07/2024, risulta libero da persone e cose, salvo rifiuti a carico dell'acquirente ex art. 2922 c.c.

Normativa urbanistica.

Come dal Piano Operativo vigente del comune di Peccioli, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere individuato come un insediamento rurale senza schedatura, ricompreso nell'ambito dei componenti insediativi del territorio rurale (art.51 delle vigenti NTA)

Regolarità edilizia.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato oggetto di perizia è di vecchia costruzione, antecedente al 01.09.1967. A seguito di accesso agli atti edilizi presso il Comune di Peccioli è stata reperita un'unica pratica edilizia a cui è possibile riferirsi per la definizione della legittimità edilizia: DIA n°1202 con protocollo n.5918 del 12/06/2001. Rispetto alla Denuncia di inizio attività reperita, in fase di sopralluogo si è potuto constatare la seguente difformità: assenza di un locale al piano terra indicato come legnaia posto sul lato est del fabbricato. Per la risoluzione di questa difformità sarà necessario presentare opportuna pratica edilizia in sanatoria.

Caratteristiche Costruttive.

Il fabbricato oggetto di perizia, realizzato in muratura portante, è stato oggetto di una ristrutturazione completa eseguita nell'anno 2001. A seguito dell'intervento l'immobile è stato riqualificato da un punto di vista strutturale ed impiantistico. Si riscontra la presenza di infissi interni ed esterni in legno ed impianto elettrico sottotraccia. I pavimenti ed i rivestimenti risultano essere in gres. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento radiante alimentato da un generatore di calore (caldaia) a legna/pellet.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stata reperita di conformità dell'impianto termico.

Non è stata reperita di conformità dell'impianto idrico.

Parti comuni.

Non vi sono parti a comune con altre unità immobiliari.

Vincoli ed oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

In ogni caso, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente l'immobile si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Ing. Ignazio Bulgarella, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari e successiva integrazione, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

BENE N.2:

Autorimessa ubicata a Peccioli (PI) – frazione di La Bianca, Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.10, piano terra.

Descrizione del bene: L'unità immobiliare in oggetto, facente parte del maggior fabbricato adibito a casa colonica, è composta al piano terra da ampio locale autorimessa. L'accesso all'unità avviene direttamente dal giardino censito con il subalterno 1. La superficie lorda è pari a 76 mq, la superficie complessiva convenzionale è pari a mq 38,00. La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	319	5		C6	2	68 mq	77 mq	284,46 €	T	

Il CTU, ha evidenziato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini.

Il bene è confinante a Nord, Sud, ed Ovest con il giardino censito con il subalterno 1 e ad Est con i locali a deposito della casa colonica censita con il subalterno 4.

Stato conservativo e valutazione del bene del CTU

L'autorimessa si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione.

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 2, desumenti un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche similari (Ville e villini) ed in condizioni di normale utilizzo, di € 1.000,00 al mq. L'immobile, di superfice convenzionale di 38,00 mq, preso a riferimento il valore unitario di € 1.000,00/mq, è pertanto stimato € 38.000,00. La vendita non è soggetta ad IVA.

DATI E INFORMAZIONI SUL BENE

Provenienze ventennali.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'esecutato a titolo di proprietà per la quota di un mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Gambini del 23/01/1974, rep.n.2078 raccolta 1668, trascritto a Livorno il 21/02/1974 al Reg. gen. 1095 – Reg. part. 796, e per la quota del restante mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Sabrina Casarosa del 24/02/2010, rep.n.20250 raccolta 7844, trascritto a Livorno il 26/02/2010 al Reg. gen. 3633 – Reg. part. 2131

Servitù, limitazioni d'uso.

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici.

Occupazione.

L'immobile, a partire dal 05/07/2024, risulta libero da persone e cose, salvo rifiuti a carico dell'acquirente ex art. 2922 c.c.

Normativa urbanistica.

Come dal Piano Operativo vigente del comune di Peccioli, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere individuato come un insediamento rurale senza schedatura, ricompreso nell'ambito dei componenti insediativi del territorio rurale (art.51 delle vigenti NTA)

Regolarità edilizia.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato oggetto di perizia è di vecchia costruzione, antecedente al 01.09.1967. A seguito di accesso agli atti edilizi presso il Comune di Peccioli è stata reperita un'unica pratica edilizia a cui è possibile riferirsi per la definizione della legittimità edilizia: DIA n°1202 con protocollo n.5918 del 12/06/2001.

Caratteristiche Costruttive.

Il fabbricato oggetto di perizia, realizzato in muratura portante, è stato oggetto di una ristrutturazione completa eseguita nell'anno 2001. Si riscontra la presenza di infissi in ferro e legno. L'impianto elettrico è di tipo esterno posato con canalette in pvc. Il pavimento è in cemento rustico. Non sono presenti in generale le finiture dei locali.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Parti comuni.

Non vi sono parti a comune con altre unità immobiliari.

Vincoli ed oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

In ogni caso, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente l'immobile si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Ing. Ignazio Bulgarella, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari e successiva integrazione, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

BENE N.3:

Magazzino ubicato a Peccioli (PI) – frazione di La Bianca, Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.10, piano terra.

Descrizione del bene: Il bene in oggetto è di un piccolo annesso agricolo, posto sul confine sud del giardino censito con il subalterno 1, composto da un unico ambiente destinato a magazzino. 1. La superficie lorda è pari a 21 mq, la superficie complessiva convenzionale è pari a mq 4,20. La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	319	3		C2	2	16 mq	21 mq	70,24 €	T		

Il CTU, ha evidenziato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini.

Il bene è confinante a Nord, Est ed Ovest con il giardino censito con il subalterno 1 e a Sud con terreno di altra proprietà censito alla particella 36.

Stato conservativo e valutazione del bene del CTU

Il magazzino si presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione.

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 2, desumenti un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche similari (Ville e villini) ed in condizioni di normale utilizzo, di € 1.000,00 al mq. L'immobile, di superfice convenzionale di 4,20 mq, preso a riferimento il valore unitario di € 1.000,00/mq, è pertanto stimato € 4.200,00. La vendita non è soggetta ad IVA.

DATI E INFORMAZIONI SUL BENE

Provenienze ventennali.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'esecutato a titolo di proprietà per la quota di un mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Gambini del 23/01/1974, rep.n.2078 raccolta 1668, trascritto a Livorno il 21/02/1974 al Reg. gen. 1095 – Reg. part. 796, e per la quota del restante mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Sabrina Casarosa del 24/02/2010, rep.n.20250 raccolta 7844, trascritto a Livorno il 26/02/2010 al Reg. gen. 3633 – Reg. part. 2131

Servitù, limitazioni d'uso.

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici.

Occupazione.

L'immobile, a partire dal 05/07/2024, risulta libero da persone e cose, salvo rifiuti a carico dell'acquirente ex art. 2922 c.c.

Normativa urbanistica.

Come dal Piano Operativo vigente del comune di Peccioli, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere individuato come un insediamento rurale senza schedatura, ricompreso nell'ambito dei componenti insediativi del territorio rurale (art.51 delle vigenti NTA)

Regolarità edilizia.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il piccolo annesso è di vecchia costruzione e non sono stati reperiti presso il Comune di Peccioli atti edilizi riferiti alla edificazione dello stesso.

Caratteristiche Costruttive.

Il magazzino risulta essere una costruzione in muratura con pareti interne ed esterne intonacate e verniciate. Risultano assenti l'impianto elettrico, gli infissi ed i pavimenti. Il manto di copertura risulta essere in coppi ed embrici.

Parti comuni.

Non vi sono parti a comune con altre unità immobiliari.

Vincoli ed oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

In ogni caso, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente l'immobile si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Ing. Ignazio Bulgarella, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari e successiva integrazione, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

BENE N.4:

Magazzino ubicato a Peccioli (PI) – frazione di La Bianca, Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.10, piano terra.

Descrizione del bene: L'unità immobiliare in oggetto, posta a nord del giardino censito con il subalterno 1, è composta al piano terra da due locali magazzino. . La superficie lorda è pari a 14 mq, la superficie complessiva convenzionale è pari a mq 3,50. La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

Rappresentazione Catastale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	319	2		C2	2	11 mq	15 mq	48,29 €	T	

Il CTU, ha evidenziato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini.

Il bene è confinante a Nord, Sud, Est ed Ovest con il resede comune subalterno 1.

Stato conservativo e valutazione del bene del CTU

Il fabbricato in oggetto risulta essere in modeste condizioni manutentive.

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 2, desumenti un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche similari (Ville e villini) ed in condizioni di normale utilizzo, di € 1.000,00 euro al mq. L'immobile, di superfice convenzionale di 3,50 mq, preso a riferimento il valore unitario di € 1.000,00/mq, è pertanto stimato € 3.500,00. La vendita non è soggetta ad IVA.

DATI E INFORMAZIONI SUL BENE

Provenienze ventennali.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'esecutato a titolo di proprietà per la quota di un mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Gambini del 23/01/1974, rep.n.2078 raccolta 1668, trascritto a Livorno il 21/02/1974 al Reg. gen. 1095 – Reg. part. 796, e per la quota del restante mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Sabrina Casarosa del 24/02/2010, rep.n.20250 raccolta 7844, trascritto a Livorno il 26/02/2010 al Reg. gen. 3633 – Reg. part. 2131

Servitù, limitazioni d'uso.

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici.

Occupazione.

L'immobile, a partire dal 05/07/2024, risulta libero da persone e cose, salvo rifiuti a carico dell'acquirente ex art. 2922 c.c.

Normativa urbanistica.

Come dal Piano Operativo vigente del comune di Peccioli, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere individuato come un insediamento rurale senza schedatura, ricompreso nell'ambito dei componenti insediativi del territorio rurale (art.51 delle vigenti NTA)

Regolarità edilizia.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Trattandosi di costruzione di antica costruzione non risultano essere presenti negli archivi del Comune di Peccioli di titoli edilizi che riguardano l'immobile in oggetto.

Caratteristiche Costruttive.

Il magazzino risulta essere una costruzione in muratura con pareti esterne intonacate e verniciate le pareti interne risultano essere senza intonaci e coloriture. Risultano assenti l'impianto elettrico e gli

infissi. Il pavimento è in calcestruzzo rustico. Il manto di copertura risulta essere in coppi ed embrici.

Parti comuni.

Non vi sono parti a comune con altre unità immobiliari.

Vincoli ed oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

In ogni caso, per ogni ulteriore precisazione ed aspetto inerente l'immobile si rimanda alla perizia tecnica, in atti, redatta dal CTU nominato, Ing. Ignazio Bulgarella, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pisa – Ufficio Esecuzioni Immobiliari e successiva integrazione, che devono essere consultate dall'offerente sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pisa.it.

BENE N.5:

Terreno ubicato a Peccioli (PI) – frazione di La Bianca, Strada Provinciale n.26 di Santo Pietro n.SNC, piano terra.

Descrizione del bene: Trattasi di terreno agricolo a pianta irregolare posto sul confine Ovest del giardino identificato alla particella 319 subalterno 1. Attualmente il terreno in oggetto si configura in parte in continuità con il giardino censito al subalterno 1 ed in parte come strada sterrata utilizzata per l'accesso ai terreni agricoli limitrofi alla particella 319. La superficie complessiva è pari a mq 1.910,00. La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

Rappresentazione Catastale.

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano	Graffato
	1	10			Seminativo	2	1.910 (ha are ca)	9,37 €	4,44 €	T	

Il CTU, ha evidenziato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confini.

Il bene è confinante a Nord con altro terreno identificato con la particella 69, ad Est con il giardino identificato con la particella 319 subalterno 1, a Sud con il terreno agricolo identificato con la particella 8, ad Ovest con il terreno agricolo identificato con la particella 9.

Stato conservativo e valutazione del bene del CTU

Il terreno si presenta in buone condizioni di utilizzo.

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie del terreno. I valori di stima di riferimento sono quelli dati dalla quotazione del valore agricolo medio dell'anno 2020 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, desumenti un valore medio di mercato per terreni di qualità simili a quello in oggetto pari a 0,99 euro al mq. L'immobile, di superfice convenzionale di 1.910,00 mq, preso a riferimento il valore unitario di € 0,99/mq, è pertanto stimato € 1.890,90. La vendita non è soggetta ad IVA.

DATI E INFORMAZIONI SUL BENE

Provenienze ventennali.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'esecutato a titolo di proprietà per la quota di un mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Gambini del 23/01/1974, rep.n.2078 raccolta 1668, trascritto a Livorno il 21/02/1974 al Reg. gen. 1095 – Reg. part. 796, e per la quota del restante mezzo, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Sabrina Casarosa del 24/02/2010, rep.n.20250 raccolta 7844, trascritto a Livorno il 26/02/2010 al Reg. gen. 3633 – Reg. part. 2131

Servitù, limitazioni d'uso.

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici.

Occupazione.

L'immobile, a partire dal 05/07/2024, risulta libero da persone e cose, salvo rifiuti a carico dell'acquirente ex art. 2922 c.c.

Normativa urbanistica.

Come dal Piano Operativo vigente del comune di Peccioli, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere individuato come un insediamento rurale senza schedatura, ricompreso nell'ambito dei componenti insediativi del territorio rurale (art.51 delle vigenti NTA)

Parti comuni.

Non vi sono parti a comune con altre unità immobiliari.

Vincoli ed oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

Stima Complessiva del Valore del LOTTO UNO.

In CTU ha **stimato € 410.000,00** i beni componenti il LOTTO UNO, applicando alla sommatoria dei valori di stima dati ai singoli beni, pari complessivamente a € 431.490,90, i seguenti deprezzamenti:

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
Stato d'uso e di manutenzione	€ 15.000,00
Arrotondamento	€ 1.490,90

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

LOTTO UNO

Il Compendio immobiliare è posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base di € 410.000,00 (euro *quattrocentodiecimila/00*);**
- **offerta minima € 307.500,00 (euro *trecentosettemilacinquecento/00*);**
- **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo obbligatorio in caso di gara ex art. 573 c.p.c. € 5.000,00 (euro *cinquemila/00*).**

B. MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

- Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con **vendita telematica asincrona** 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 L.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 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.
- Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che il soggetto esecutato è **persona fisica che possiede gli immobili staggiti nell'ambito della sfera personale** e che saranno applicate le disposizioni e le aliquote vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

- 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 e verranno liquidate dall'Agenzia delle Entrate successivamente all'aggiudicazione, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura.
- È 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 professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, 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.
- **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 cartacea ovvero non connettendosi in caso di offerta in modalità telematica).
- **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.**

C. 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, unicamente di persona o a mezzo di procuratore legale (Avvocato) per persona da nominare, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.. In quest'ultimo caso, lo stesso procuratore non potrà presentare offerte per altri soggetti, pena l'esclusione di tutte le offerte dallo stesso provenienti.

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 si possono presentare solo in *modalità telematiche* ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

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 di giovedì 10/12/2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità si evidenzia la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita da Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. tramite l'Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche sito presso il Tribunale di Pisa.

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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare **"TRIBUNALE DI PISA - PROCEDURA IMMOBILIARE N. 178/2022 RGE"** con IBAN: IT78J0835870952000000782513, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.178/2022 R.G.E., Lotto UNO, 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 "Pagamenti pagoPA – Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni nel "vademecum operativo" presente sul portale. 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'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicate con chiarezza le percentuali di assegnazione ad ognuna di loro dei diritti oggetto di offerta in caso di aggiudicazione.

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 digitalmente 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 (**178/2022 R.G.E.**);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita (**Dott. Andrea Ciuti**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**11.12.2026 ore 10:00**);
- 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 centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 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 del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, dove saranno ricevute le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, dei relativi allegati e di accettare incondizionatamente il contenuto degli stessi.

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 ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione dell'assemblea o del Consiglio di Amministrazione, ove occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;
- se l'offerta è 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;
- se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno;

- Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

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.

D. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Esame delle offerte: il giorno venerdì 11.12.2026 alle ore 10:00 e s.s., in sequenza per ogni lotto eventualmente posto in vendita, presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Cascina (PI), frazione di Navacchio, via Tosco Romagnola, alla presenza, mediante **collegamento telematico**, delle parti e degli offerenti, si procederà attraverso il portale **all'apertura delle buste** contenenti le offerte telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse. Gli offerenti 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. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti in sua assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

A partire dal suddetto orario di inizio delle operazioni di vendita, il professionista delegato provvede a verificare, per ogni offerta, l'avvenuto accredito del bonifico relativo al versamento della cauzione sul conto intestato alla procedura ed in caso di esito positivo verifica la validità dell'offerta formulata, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, allegati compresi, procedendo, conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti ed accogliendo/dichiarando ammissibili le offerte ritenute regolari ed al contrario inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di delega e dalla Legge.

I dati personali di ciascun offerente da remoto non saranno visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura almeno sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica grazie alla sostituzione automatica, direttamente sul portale e direttamente a cura del gestore della vendita, del nome dell'offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

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 effettuerà l'aggiudicazione

provvisoria in favore dell'unico offerente. Nel caso il Delegato ritenga che siano presenti specifiche condizioni che consentano di ritenere seriamente possibile una futura aggiudicazione ad un prezzo superiore, rimetterà gli atti al G.E., allegando la descrizione delle menzionate circostanze e le sue valutazioni. In assenza di tali condizioni, il Delegato comunicherà al creditore procedente l'avvenuta aggiudicazione allegando il relativo verbale, invitandolo ad esprimere le proprie valutazioni e determinazioni in merito all'offerta nel termine di 15 giorni, procedendo all'aggiudicazione definitiva anche nel caso di silenzio assenso dello stesso, e rimettendo gli atti al Giudice ai fini delle valutazioni da parte di quest'ultimo ai sensi della disposizione di cui all'art. 572 c.p.c., in caso di eventuale parere contrario, salvo istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 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 **non potrà essere inferiore a € 5.000,00 (euro cinquemila/00) per il Lotto UNO.**

La gara in modalità ASINCRONA si svolgerà in un periodo temporale di 5 (cinque) giorni, a partire dal giorno di inizio delle operazioni di vendita con **scadenza** (per l'effettuazione dei rilanci) **alle ore 17,00 di mercoledì 16/12/2026** (quinto giorno successivo a quello di avvio delle operazioni); qualora vengano effettuati rilanci (offerte in rialzo) negli ultimi 10 (dieci) minuti prima delle ore 17,00 del giorno suddetto, la scadenza della gara si prolungherà automaticamente di 10 (dieci) minuti, quale extra-time necessario per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare l'ultimo rilancio dagli stessi desiderato, e così di seguito fino alla mancata presentazione di rilanci (offerte in aumento) nell'ultimo periodo di extra-time generato dal sistema.

Durante i cinque giorni di durata della gara, il gestore della vendita telematica, comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato dagli offerenti ammessi alla gara all'indirizzo di posta elettronica certificata, ovvero a mezzo SMS o con altro messaggio telematico.

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

Il delegato provvederà all'aggiudicazione "definitiva" al maggior offerente entro il giorno lavorativo (sabati esclusi) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara, ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'artt. 588 e 589 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'artt. 588 e 589 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:

1. l'offerta garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore;
2. a parità di cauzione versata, l'offerta che prevede tempi di pagamento più brevi;
3. a parità di tempi di pagamento, l'offerta presentata per prima.

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, quest'ultima dovrà intendersi per un prezzo necessariamente pari al prezzo base. Il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali. Il creditore che, ex. art 590-bis c.p.c. sia divenuto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione il nome del terzo a cui deve essere trasferito l'immobile. Si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

d. Nessuna offerta valida o efficace

In mancanza di offerte valide o inefficaci il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, lo stesso importo dell'ultimo svolto.

d. Nessuna offerta presentata

In mancanza di offerte presentate il Professionista Delegato dichiarerà la chiusura delle operazioni e procederà ad un nuovo esperimento di vendita dove sarà riproposto, come prezzo base di ogni lotto, l'importo dell'ultimo svolto decurtato del 25%, e così a seguire, fino all'esaurimento degli esperimenti di vendita autorizzati, o il raggiungimento di un prezzo di vendita pari a € 20.000,00. *Per maggiori dettagli, si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega.*

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 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (anche a titolo provvisorio), il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata. L'aggiudicatario dovrà fornire dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo per le finalità antiriciclaggio. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma, determinata anche in via provvisoria, mediante un conteggio percentuale sul prezzo di aggiudicazione, per il pagamento degli oneri e delle spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista Delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del relativo compenso) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza. L'importo complessivo 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, sarà in ogni caso stabilito dal Delegato, per cui potrà essere necessario effettuare un conguaglio sulla base delle somme effettivamente sostenute e liquidate. Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo complessivo di dette spese, entro il più breve tempo possibile, non prima, tuttavia, della conferma del carico impositivo da parte dall'Agenzia delle Entrate all'uopo interpellata dal Delegato medesimo.

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.

Pagamento del prezzo mediante subentro/assunzione del debito dei creditori ipotecari

L'aggiudicatario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 508 e 585 c.p.c., può concordare con l'istituto di credito titolare di garanzia ipotecaria l'assunzione del debito, con liberazione del debitore esecutato. In questo caso, ai fini di considerare corrisposto il saldo-prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare l'atto di accordo o l'assenso del creditore ipotecario, con l'espressa indicazione della liberazione del debitore esecutato e chiedere al Delegato di procedere, ai sensi dell'art. 591bis,

comma 3, n. 10 c.p.c., alla determinazione delle spese di procedura ed a richiedere al G.E. l'autorizzazione alla assunzione del debito come totale (o parziale) saldo-prezzo ed a procedere al pagamento delle sole somme relative a tutte le spese di procedura al netto della cauzione già versata in sede di offerta.

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 del RD n. 646/1905, ovvero DPR 7/1976, ovvero 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 sul conto corrente della procedura l'intero saldo prezzo. Sarà poi cura del delegato stesso eseguire le dovute verifiche e versare, laddove ve ne siano i presupposti, quota parte del prezzo al netto degli oneri di procedura ed accessori provvisoriamente determinati dal delegato medesimo al creditore fondiario entro il termine determinato e con valuta retrodatata alla data del versamento del saldo prezzo. Si invita l'istituto di credito a favore del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a far pervenire alla PEC andrea.ciuti@pec.commercialisti.it, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, la nota di precisazione del suo credito, specificandone le modalità di versamento. Si precisa che, attesa la natura eccezionale della norma di cui all'art. 41 TUB, il relativo privilegio processuale non dovrà essere riconosciuto al creditore fondiario nel caso in cui il debitore sia rappresentato da procedure diverse da quelle di fallimento e liquidazione giudiziale.

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 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 centoventi giorni dall'aggiudicazione), ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) 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 Pec all'indirizzo andrea.ciuti@pec.commercialisti.it la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati.

F. ALTRE INFORMAZIONI

Mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia

Nel caso in cui il mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia sia **programmato**, i gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicizzato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nel caso in cui il malfunzionamento si protragga fino al termine ultimo di presentazione dell'offerta stessa, ma tassativamente solo ed esclusivamente in questo preciso caso, l'offerente da remoto potrà inviarla a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata: andrea.ciuti@pec.commercialisti.it. Sarà cura del Gestore, il giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, ritirare le offerte così formulate da inserirle nel portale dando alle stesse regolarità a tutti gli effetti. Contrariamente, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi autorizzati **"non programmati"** o non comunicati come dovuto dal Ministero, l'offerente da remoto potrà presentare la propria offerta normalmente in quanto la stessa si intende "depositata" (consegnata) nel momento in cui il gestore di posta elettronica certificata del mittente (offerente) genera la "ricevuta di accettazione". In questo caso infatti è il Gestore che è tenuto ad assicurare che l'offerta sia considerata valida e tempestiva al fine della partecipazione alle operazioni di vendita.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di Avvocato 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it. Eventuali richieste di assistenza e/o chiarimento relative alla pubblicazione dell'annuncio sul sito autorizzato www.venditegiudiziarieitalia.it potranno essere effettuate tramite mail all'indirizzo venditegiudiziarieitalia@abilio.com.

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

Richiesta informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

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 (178/2022 R.G.E.), e compilando i campi richiesti ovvero inviando una mail al Custode nominato, all'indirizzo prenotazionipisa@astagiudiziaria.com.

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

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 numero civico 81, telefono: 050.554790, fax 050.554797, cellulare 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com, www.pisa.astagiudiziaria.com.

Eventuale liberazione dell'immobile

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.

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, www.tribunale.pisa.it e www.venditegiudiziarieitalia.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Tirreno";
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it.

Rinvio alle disposizioni di legge

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

Pisa, 08.09.2026

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Ciuti

