

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Barbara BARTOLINI (su delega del GE del 10 ottobre 2016) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.**79/14** promossa da XXXXX, alla quale è riunita la n. 193/20, contro:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,

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

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

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX l' XXXXX, codice fiscale XXXXX,

avvisa

che ha disposto la vendita senza incanto di quanto in appresso descritto in **un unico lotto** alle condizioni, al prezzo base e 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. La convocazione delle parti e degli offerenti per gli adempimenti di cui agli artt.572 e 573 c.p.c., è fissata per il giorno **15 ottobre 2024 alle ore 9.00 e seguenti** presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio "Fratelli Bigi", con accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi. Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere, o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal notaio delegato presso l'Ufficio Unico Notarile, fatta eccezione per quanto diversamente previsto nel presente avviso e per

l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art.583 c.p.c., da eseguirsi presso lo studio del Notaio delegato.

A. L'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila e centesimi zero)**. Con riferimento alla possibilità di cui all'art. 571 comma 2 c.p.c. della presentazione di offerta non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, si precisa che il limite sotto il quale le offerte saranno considerate inefficaci è pari ad euro 900.000,00 (novecentomila e centesimi zero). In caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento e centesimi zero).

B. **Entro le ore 13.00 del giorno 14 ottobre 2024, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, via Luigi Bianchi numero civico 63 (tel. 050 561890), previo appuntamento**, gli offerenti, di persona o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, dovranno presentare, in busta chiusa, domanda in carta da bollo da euro 16,00 contenente le indicazioni di cui all'art.571 c.p.c., con allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "P.E. 79/14 NOTAIO BARTOLINI", dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, costituente il deposito per cauzione.

C. L'aggiudicatario, con le modalità che gli verranno fornite in sede di aggiudicazione, dovrà versare, entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione definitiva, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato a "P.E. 79/14 NOTAIO BARTOLINI", dell'importo costituente il deposito per le spese di trasferimento, che verrà quantificato

in sede di aggiudicazione. Il compenso del Notaio a carico dell'aggiudicatario sarà calcolato secondo la disposizione di cui all'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015. Le spese di cancellazione delle formalità ipotecarie gravanti sui beni in oggetto sono a carico della procedura e non dell'aggiudicatario. Nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, si invita lo stesso istituto a far pervenire al Notaio delegato, (a tal fine domiciliato presso l'Ufficio Unico Notarile), almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la convocazione delle parti e degli offerenti, apposita istanza per il versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, specificandone le modalità di versamento, con allegata la nota di precisazione del credito.

D. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima. L'intera documentazione potrà essere consultata presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio "Fratelli Bigi", con accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi (tel.: 050.2207564, mail: info@uun.pisa.it, web: www.uun.pisa.it) ed anche sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

E. 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, 346.8748140, sito internet: www.ivgpisa.com. L'immobile potrà essere visionato previa prenotazione tramite la funzione "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", dal portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente

indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'interno della categoria immobili, selezionando nei campi di ricerca: Tribunale di Pisa, numero e anno della procedura, e compilando i campi richiesti. Le visite saranno effettuate esclusivamente con l'ausilio del custode.

Descrizione dei beni

In Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Montecalvoli, con accesso da via Provinciale Francesca Sud numero civico 560 e da via del Lungomonte, piena proprietà di complesso industriale adibito ad attività artigianale di produzione di serramenti e composto da più corpi di fabbrica, sviluppatosi in parte sul solo piano terreno e in parte su due piani fuori terra, composto come segue: un capannone principale, formato da più corpi di fabbrica adiacenti e suddiviso in varie sezioni, per complessivi mq 3394 lordi circa, di cui 25 mq lordi circa adibiti a magazzino, 232 mq lordi circa adibiti a locale verniciatura, 260 mq lordi circa a locali di servizio (locale caldaia, silos, locale wc, officina, cabina di trasformazione elettrica, locale bruciatore e piccolo ufficio) e circa 2877 mq adibiti alle attività di lavorazione; un capannone secondario, adiacente al primo, con due parti, una adibita a magazzino principale, di mq 740 lordi circa, ed una a locale di deposito, di mq 145 lordi circa, adiacente alla prima; alcune tettoie, di cui una nell'angolo nord-ovest del resede posteriore, di circa 118 mq lordi, ed alcune lungo il confine ovest del complesso edilizio, di circa mq 342 lordi; una palazzina di due piani fuori terra ad uso uffici, di complessivi 152 mq lordi circa, e una piccola costruzione ad uso esposizione prodotti, di circa 52 mq lordi; due piazzali esterni: uno sul lato sud, sviluppato in parte all'esterno del perimetro dei capannoni ed in parte in un'area chiusa

su tre lati, e l'altro verso l'estremità nord, circondato da due capannoni e dal muro di confine nord; resede con marciapiede lungo il confine nord-est e resede a nord-ovest lungo il muro perimetrale del piazzale, all'esterno di esso. L'estensione complessiva delle aree scoperte suddette è di circa 3215 mq. Occupazione Alla data della perizia i beni risultavano liberi; dalla relazione del custode in data 28 ottobre 2020 gli immobili risultavano in stato di abbandono e nella disponibilità degli esecutati. Confini Strada Provinciale SP 5, via Provinciale Francesca Sud, via Lungomonte, proprietà XXXXX, proprietà XXXXX - XXXXX, proprietà XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte**, nel *foglio 28, particella 278*, categoria D/1, rendita catastale euro 11.085,64. L'intera area su cui sorgono i fabbricati e i resedi è censita anche al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 28, particella 278, ente urbano di mq 8200. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati (quanto alla quota di 2/9 ciascuno ai signori XXXXX, XXXXX e XXXXX e alla restante quota di 3/9 alla signora XXXXX) per successione in morte di XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX e deceduto il giorno XXXXX, con denuncia di successione registrata a Pontedera al n. 5 vol. 682, trascritta a Pisa in data 6 maggio 1989 al n. 4056 particolare. L'accettazione tacita della suddetta eredità è stata trascritta a Pisa in data 27 aprile 2016 al n. 4864 particolare. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU ing. Maurizio Pieve in data 23 gennaio 2015 si precisa che il complesso edilizio risulta costruito in data antecedente al giorno 1 settembre 1967 e presso il Comune di Santa Maria a Monte risultano i seguenti titoli

abilitativi: la costruzione dell'edificio principale è avvenuta in forza di licenza edilizia n. 220 rilasciata il 7 luglio 1959 mentre un altro nucleo risultava a tale data già esistente; in data 26 marzo 1960 è stata rilasciata la prima certificazione dell'agibilità; successivamente sono stati effettuati i seguenti interventi: 2 ottobre 1961 – licenza edilizia n. 263 per la realizzazione dell'impianto di aspirazione (e del silo) e di un ambiente per verniciatura; 22 novembre 1962 – licenza edilizia n. 473, per la costruzione di tettoie per ricovero attrezzi, con variante n. 93 del 18 luglio 1963, e relativo nulla osta del 10 ottobre 1963; 31 agosto 1967 – licenza edilizia n. 918, per l'ampliamento del fabbricato, con variante n. 1047 del 18 dicembre 1967 (per la realizzazione del magazzino, del locale esposizione, di una tettoia ad esso adiacente, del locale verniciatura principale e del locale di deposito-verniciatura nella sezione nord del complesso edilizio, oltre il magazzino principale; in aggiunta:opere interne per la diversa distribuzione degli spazi nei locali uffici, originariamente aventi destinazione residenziale). In data 30 giugno 1969 è stato rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte il certificato di agibilità. Nel corso del sopralluogo effettuato dal CTU sono emerse alcune significative difformità rispetto a quanto depositato presso il Comune di Santa Maria a Monte. In particolare risulta pendente una domanda di concessione in sanatoria ex L. 47/85, n. pratica 1010/1986, volta a sanare alcune opere, di seguito elencate, il cui rilascio non è mai stato perfezionato a causa del mancato pagamento degli oneri e della mancata produzione di documentazione richiesta dal Comune: trattasi di alcune modifiche prospettiche, dell'ampliamento del locale di deposito-verniciatura posto oltre il

magazzino, della costruzione di una tettoia sul resede anteriore, della realizzazione di due tettoie in eternit sul resede posteriore, della realizzazione di un locale tra il magazzino e il locale deposito-verniciatura e della realizzazione di un piccolo locale ad uso magazzino adiacente al locale verniciatura principale e compreso tra questo e il muro di confine sul lato nord. In base al riscontro effettuato presso gli uffici del servizio Edilizia Privata di Santa Maria a Monte, l'ultimo stato legittimo risulta essere quello approvato con la variante n. 1047 del 1967. Si rimanda inoltre alla relazione del C.T.U. per le ulteriori precisazioni in merito al pagamento di oneri e oblazioni per gli abusi edilizi. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Impianti: Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti energetici; l'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Il professionista delegato
Notaio Barbara Bartolini