

**TRIBUNALE DI PISA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Notaio **ANNA GAUDIANO** (su delega del GE dell'8 aprile 2017) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. **266/15** promossa da "XXXXX" in sostituzione di "XXXXX" contro: "XXXXX", con sede in XXXXX, Via XXXXX, numero civico XXXXX, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di XXXXX: XXXXX (trasformata da s.n.c. in s.a.s. con atto a rogito Notaio Maria Antonietta DENARO in data 24 Febbraio 2011 appresso citato);

**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 **13 dicembre 2024 alle ore 15.00 e seguenti** presso lo studio del Notaio delegato sito in PONSACCO (PI), Viale I° Maggio n. 87. 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, posto in PISA, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigli", avente accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi, 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 127.000,00 (centoventisettemila 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 95.250,00 (novantacinquemila duecentocinquanta 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 4.000,00 (quattromila e centesimi zero).

B. **Entro le ore 13.00 del giorno 12 dicembre 2024 presso lo studio del Notaio delegato, posto in PONSACCO, Viale I° Maggio numero civico 87 (tel. 0587 732950, 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 "P.E. 266/15

NOTAIO GAUDIANO", dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, costituente il deposito per cauzione; si ricorda che per assegno circolare si intende quello contenente l'impegno firmato dall'istituto emittente di pagare la somma portata dal titolo, per cui non sono assegni circolari quelli firmati dai privati come ad esempio gli assegni di conto corrente e gli assegni postali cc.dd. "vidimati".

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 "P.E. 266/15 NOTAIO GAUDIANO", 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 di-

retto 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 detto "Fрати Biggi", avente 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](http://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](http://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 CAPANNOLI (PI), Località Regina, Zona P.I.P., Via Michelangelo Buonarroti, numeri civici 10 ed 8, piena proprietà dell'intero di fabbricato artigianale, ad un solo piano fuori terra ed in piccola parte seminterrato, delle dimensioni esterne di metri lineari 27,25 (ventisette virgola venticinque) per 20,25 (venti virgola venticinque), con altezza in gronda di metri lineari 5,00 (cinque), edificato su di un'area, costituente il LOTTO A2 del piano di zona P.I.P. del Comune di CAPANNOLI, delimitata da muro di cinta, delle dimensioni di metri lineari 36 (trentasei) per 34 (trentaquattro). Il fabbricato è costituito da un ampio locale magazzino, di metri quadrati 512 (cinquecentododici) netti, altro locale di metri quadrati 30 (trenta), comprendente un vano ad uso ufficio, un bagno e relativo antibagno, oltre al predetto un vano sotterraneo, raggiungibile da scala interna. Al descritto fabbricato è inoltre annesso, quale sua pertinenza in esclusiva proprietà, un resede urbano scoperto che lo circonda su tutti i lati tramite il quale ha accesso da Via Michelangelo Buonarroti. Nella planimetria catastale il vano ad uso ufficio è riportato come ripostiglio. Si precisa che, come risulta dalla integrazione di perizia in data 12 settembre 2023 alla quale si rimanda per completezza di informazioni, l'intera copertura del capannone è crollata provocando un ammasso di detriti e di terriccio di notevole volume. Occupazione Alla data della integrazione della perizia l'immobile in oggetto risultava nella

disponibilità della società esecutata ed in cattivo stato di manutenzione per il crollo totale della copertura. Confini Via Michelangelo Buonarroti, parcheggio comunale, proprietà XXXXX, ditta XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di CAPANNOLI**, nel **foglio 5, particella 785**, categoria D/7, rendita catastale euro 4.193,63. **Si segnala che l'immobile in oggetto**, insistente sul LOTTO A2, rientra in zona P.I.P., e per esso risulta quindi trascritta la **convenzione** per la concessione in proprietà di area compresa nel P.I.P. - Piano Insediamenti Produttivi, adottato ai sensi dell'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865, ricevuta dal Notaio Gustavo CAMMUSO di PISA in data 3 Marzo 1997, repertorio 30.316/6.457, registrato a PISA il 24 Marzo 1997 al n. 595 e trascritto a VOLTERRA il 24 Marzo 1997 al **n. 1113 di particolare**, copia della quale è presente nel fascicolo della procedura in oggetto. Dalla predetta convenzione, tra l'altro, risulta: **i)** che i fabbricati costruiti su aree ricadenti nel P.I.P. possono essere **adibiti solo** ad attività produttive e/o commerciali; **ii)** che i fabbricati possono essere oggetto di contratti di vendita o di locazione **solo in favore di soggetti aventi i requisiti** per l'assegnazione delle stesse aree all'interno del P.I.P.; **iii)** che qualora il primo assegnatario o i suoi aventi causa intendano trasferire a titolo oneroso l'immobile deve esserne data preventiva comunicazione al Comune che può esercitare il diritto di prelazione entro novanta

(90) giorni; **iv)** che ogni trasferimento soggiace **al recupero da parte del Comune della plusvalenza** (dovrà cioè essere corrisposta al Comune la differenza tra il prezzo di cessione corrisposto a suo tempo al Comune stesso ed il valore di mercato dell'area al momento della vendita, dedotta la rivalutazione del prezzo determinata in base agli indici ISTAT) e, onde verificare l'esatto ammontare della differenza da corrispondere, **è fatto obbligo** all'assegnatario alienante di trasmettere al Comune copia autentica dell'atto di vendita **dal quale risulti separatamente** il prezzo di vendita dell'area e dei fabbricati soprastanti). Nel caso di **fabbricati** esistenti **ultimati da oltre dieci (10)** anni invece, come previsto dalla delibera della Giunta Comunale n. 56 del 24 Settembre 2014, il limite dello svolgimento dell'attività **può essere soppresso**, consentendo lo svolgimento di attività diverse da quelle consentite dall'art. 27 della legge 865/71, purché compatibili con quelle ammesse dalla Scheda Norma, **previo pagamento** al Comune del Corrispettivo determinato con le modalità stabilite dall'art. 2, comma 6, del Regolamento P.I.P.. Provenienza La piena proprietà dell'intero del bene è pervenuta alla società esecutata, all'epoca avente forma di società in nome collettivo, per averlo costruito su terreno (originarie particelle 566 e 569 del foglio 5), ricadente in zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) ai sensi dell'art. 27 Legge n. 865/1971, acquistato dal Comune di CAPANNOLI con atto a rogito Notaio Gu-

stavo CAMMUSO in data 3 Marzo 1997, repertorio n. 30.316/6.457, registrata a PISA il 24 Marzo 1997 al n. 595 e trascritta a VOLTERRA il 24 Marzo 1997 al n. 1113 di particolare. Successivamente con atto a rogito Notaio Maria Antonietta DENARO in data 24 Febbraio 2011, repertorio 28.543/5.183, trascritto a VOLTERRA il 2 Marzo 2011 al n. 989 di particolare la società esecutata si è trasformata da società in nome collettivo in società in accomandita semplice ed ha assunto l'attuale ragione sociale. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU dott. agronomo Francesco PARDI in data 20 Novembre 2016 e successiva integrazione in data 12 settembre 2023, si precisa che il fabbricato è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 1948, rilasciata dal Comune di CAPANNOLI in data 27 Giugno 1997, in conformità del progetto presentato, e dichiarato agibile in data 23 Novembre 2000. Il CTU non ha rilevato alcuna difformità. Per il ripristino della copertura occorre presentare una SCIA con spesa complessivamente inferiore ad euro 500,00. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, c.5, D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 e all'art. 40, c.6, della Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modifiche ed integrazioni. Impianti Il CTU ha evidenziato che l'immobile è provvisto di luce elettrica e allacciato alla rete idrica, e che gli impianti sono a norma. L'aggiudicatario, comunque, assumerà a proprio esclusivo cari-

co ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza. Non risulta comunque rilasciato alcun *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica* che individui la classe energetica alla quale l'immobile appartiene.

Il professionista delegato

Notaio Anna GAUDIANO