

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

Il Notaio Lia GABRI (su delega del GE del 10 dicembre 2014) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.**82/13** promossa da XXXXX contro:

**XXXXX**, con sede in 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 **17 gennaio 2025 alle ore 11.00 e seguenti** presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", avente 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 di cui al **Lotto 3** sarà posto in vendita al prezzo base di

**euro 45.000,00 (quarantacinquemila 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 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta 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 1.000,00 (mille e centesimi zero).

**B. Entro le ore 13.00 del giorno 16 gennaio 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, via Gamerra numero civico 18 (tel. 050 830901), 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. 82/13 NOTAIO GABRI", dell'importo non inferiore 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 a "P.E. 82/13 NOTAIO GABRI", 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 detto "Fratelli Bigi", avente accesso dal numero civico 30 della via Francesco Redi (tel.: 050.2207564, mail: [info@uun.pisa.it](mailto:info@uun.pisa.it), web: [www.uun.pisa.it](http://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**

**Lotto 3** - In Ponsacco, via Vecchia di Pontedera numero civico 40/S, al piano primo di un maggior fabbricato residenziale di tre piani da terra, oltre mansarda, di complessive nove unità immobiliari per civile abitazione, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione, con accesso da scala interna condominiale, composto da locale cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e tre terrazzi oltre a posto auto scoperto. Occupazione Si precisa che la società esecutata ha venduto l'immobile in oggetto alla società XXXXX con atto ai rogiti del Notaio Roberto Romoli del 16 maggio 2014, rep. n.38990. Alla data della perizia l'immobile si presentava ancora allo stato "grezzo", privo cioè di infissi interni ed esterni, porte, intonaci, pavimenti e rivestimenti, sanitari, impianti idro-termo-sanitari, impianti elettrici ed altro e pertanto vuoto con i lavori sospesi da alcuni mesi. Confini L'intero edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto confina con proprietà XXXXX su più lati, via vecchia di Pontedera, salvo se altri. Il subalterno 14 del mappale 1678 confina con i subalterni 21 e 3 del medesimo mappale 1678, affaccio su beni comuni, salvo se altri; il subalterno 4 del mappale 1678 confina con i subalterni 5 e 18 del medesimo mappale 1678, con i mappali 1677 e 1548 del foglio 3, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto**

**Fabbricati del Comune di Ponsacco**, nel *foglio 3, particella 1678 subalterno 14*, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, rendita catastale euro 469,98 (l'appartamento), *particella 1678 subalterno 4*, categoria C/6, classe 1, mq. 10, rendita catastale euro 46,48 (il posto auto scoperto). Costituiscono parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in oggetto due resedi ed un vano scala, così rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco: un primo resede nel *foglio 3, particella 1678 subalterno 18*, bene comune non censibile, privo di rendita; un secondo resede nel *foglio 3, particella 1678 subalterno 2*, bene comune non censibile, privo di rendita; il vano scala nel *foglio 3, particella 1678 subalterno 3*, bene comune non censibile, privo di rendita. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta alla società eseguita con atto di trasformazione di società ai rogiti del Notaio Roberto Romoli di San Giuliano Terme in data 8 settembre 2011, trascritto a Livorno in data 15 settembre 2011 al n.9550 particolare. Si precisa che, dalla relazione notarile in atti, nel ventennio risultano le seguenti provenienze, per le quali non risulta trascritta l'avvenuta accettazione di eredità: successione in morte di XXXXX, aperta il 28 agosto 1988, trascritta a Livorno il 5 luglio 1989 al n. 4892; successione in morte di XXXXX, aperta il 3 settembre 1990, trascritta a Livorno il 6 settembre 1991 al n. 6587; successione in morte di XXXXX, aperta il 26 agosto 1993, trascritta a Livorno il 21 dicembre 1994 al n. 9858; successione in morte di XXXXX, aperta il 31 agosto 2009, trascritta a Livorno il 30 novembre 2010 al n. 12692. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU dr. ing. Michele Aiello in data 3 ottobre 2014 si precisa che la costruzione

dell'intero fabbricato è legittimata dal permesso di costruire numero 029/2007 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 24 maggio 2007 e successiva variante autorizzata con Permesso di Costruire numero 042 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 8 settembre 2008 (per una maggiore altezza di circa cm. 15 del fabbricato dovuta all'aumento dello spessore dei solai intermedi e la realizzazione delle murature perimetrali di circa cm. 33); Accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 140 della L.R. Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, pratica edilizia n. 258/2012 per opere realizzate a seguito della scadenza del permesso a costruire originario e per talune opere concernenti la modifica della distribuzione interna, il dimensionamento ed il posizionamento di alcune aperture esterne, nonché l'ingombro planimetrico dell'intero fabbricato, che hanno determinato un aumento del volume urbanistico, eseguite in assenza della prescritta autorizzazione amministrativa. E' stata rilasciata dal Comune di Ponsacco l'autorizzazione in sanatoria numero 0012433 in data 13 luglio 2012. Per il compimento di talune opere tuttora in corso di esecuzione, è stata presentata presso il Comune di Ponsacco la prescritta SCIA in data 4 settembre 2012, pratica numero 326. In data 7 marzo 2013 è stata presentata presso il Comune di Ponsacco la prescritta Attestazione di Agibilità per l'intero fabbricato, protocollata con il numero 0004104, successivamente sospesa dal Comune di Ponsacco in data 23 aprile 2013 prot. 0005100 integrazione documentale e difformità rilevate. Con nota del 27 maggio 2013 inviata al Comune di Ponsacco, ricevuta il 29 maggio 2013 con protocollo 0007961, il Direttore dei Lavori architettonici del fabbricato in esame ha comunicato che

l'istanza di agibilità presentata il 07 marzo 2013 doveva essere riferita solo agli appartamenti identificati al Catasto dai subalterni 10, 17, 19 e 21. Successivamente, con nota di accompagnamento del giugno 2013 inviata al Comune di Ponsacco, ricevuta l'11 luglio 2013 con protocollo 0009878, il Progettista dei lavori architettonici del fabbricato in esame ha trasmesso i documenti integrativi all'istanza di agibilità parziale (anch'essa allegata) e riferita solo agli appartamenti identificati al Catasto dai subalterni 10, 17, 19 e 21. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR numero 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985. 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. Dalla perizia risulta che sono stati redatti gli attestati di certificazione energetica a cura dell'ing. XXXXX in data 30 gennaio 2013 da cui risulta una classe energetica C.

Il professionista delegato

Notaio Lia Gabri