

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

Il Notaio Lia GABRI (su delega del GE del 19 gennaio 2018) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.**203/16** promossa da XXXXX (per XXXXX) e da XXXXX contro:

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il 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 sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 178.500,00 (centosettantottomilacinquecento 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 133.875,00 (centotrentatremilaottocentosettantacinque e centesimi zero). In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno consistere in un aumento non inferiore ad euro 4.000,00 (quattromila e centesimi zero).

B. Entro le ore 13.00 del giorno 16 gennaio 2024, 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 (o un vaglia postale) non trasferibile intestato "P.E. 203/16 NOTAIO GABRI", di 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 (o un vaglia postale) non trasferibile intestato "P.E. 203/16 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, 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 Santa Croce sull'Arno, via Allende numero civico 19, ai piani quarto e quinto di un maggior fabbricato (contrassegnato con la lettera B) facente parte di un più ampio complesso di edifici e fondi condominiali, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione, avente accesso da detta via attraverso area di uso comune, scala esterna al fabbricato o ascensore, composto, al piano quarto, da 7,5 vani catastali, e, al piano quinto, raggiungibile da scala interna, da terrazza praticabile ad uso esclusivo. E' annesso, in proprietà esclusiva, un box garage al piano terreno di altro edificio (contrassegnato con la lettera E). Sono altresì comprese tutte le quote relative alle parti comuni quali spazi a verde, accesso ai box, vani scale, ascensore, locali tecnici e approvvigionamento idrico. Confini L'unità immobiliare confina allo stesso piano con proprietà XXXXX e scale condominiali, salvo se altri. Occupazione Dalla relazione del custode in data 27 giugno 2023 e dagli atti della procedura risulta che l'esecutata XXXXX, che all'epoca della perizia occupava l'immobile, è deceduta e che pertanto l'immobile è libero e nella disponibilità della figlia dell'esecutata. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del**

Comune di Santa Croce sull'Arno, nel foglio 15: -particella 1027 subalterno 9, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale metri quadrati 192, totale escluse aree scoperte metri quadrati 170, rendita catastale euro 1.239,50; - **particella 1025 subalterno 9**, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 19, superficie catastale totale metri quadrati 20, rendita catastale euro 109,90.

Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta ai signori XXXXX e XXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni, dal signor XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Nizzi Nuti di Firenze in data 14 giugno 1979, trascritto a Pisa il 6 luglio 1979 al numero 5218 particolare.

Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU Dott. Agr. Francesco Pardi in data 4 luglio 2017 risulta che la costruzione degli immobili in oggetto non è antecedente all'1 settembre 1967 e che gli stessi furono dichiarati abitabili in data 28 luglio 1978 dal Comune di Santa Croce sull'Arno (fascicolo 2 n.11502). Non esistono difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. 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 Lia Gabri