

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

Il Notaio Francesca ACCIAIOLI (in sostituzione, giusta provvedimento del G.E. del 28 ottobre 2015, del Notaio Francesco Gambini, già delegato dal G.E. il 2 febbraio 2011) a norma dell'art.591 bis cpc nell'esecuzione immobiliare n.**35/09** promossa dal XXXXX contro:

XXXXX, con sede in XXXXX, località XXXXX, XXXXX numero civico XXXXX, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di XXXXX 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 **10 aprile 2025 alle ore 9.30 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 2** sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 6.100,00 (seimilacento 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 4.575,00 (quattromilacinquecentosettantacinque 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 9 aprile 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa – Via del Chiassatello – Corte Sanac – numero civico 71 (tel. 050 26126), 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. 35/09 NOTAIO ACCIAIOLI”, 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. 35/09 NOTAIO ACCIAIOLI”, 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 e dei successivi chiarimenti del CTU di cui infra. 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

Lotto 2 In Comune di Pisa, via Giuseppe Vernaccini numero civico 13, piena proprietà di posto auto coperto (non delimitato, in alcun modo e, per questo, indistinguibile dall'adiacente accesso al parcheggio coperto dov'è posto) avente accesso dalla detta via a mezzo di cortile condominiale.

Occupazione Alla data della perizia il bene era libero, salvo quanto infra precisato in ordine all'utilizzabilità del bene. Confini Resede condominiale, percorsi condominiali pedonali e carrabili, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Pisa**, nel *foglio 122, particella 268 subalterno 19 e particella 337 subalterno 9 graffate tra loro*, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 13, rendita catastale euro 43,64.

Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta alla società esecutata come segue: - alla "XXXXX" con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gambini del 18 marzo 2004, repertorio 48852, trascritto a Pisa il 23 marzo 2004 al n.3666 particolare; - alla "XXXXX" dalla "XXXXX" con atto di trasformazione di società ai rogiti del Notaio Gabri del 5 luglio 2004, repertorio 5687, trascritto a Pisa il 2 agosto 2004 al n.10131 particolare. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU geom. Luciano Bertini in data 26

ottobre 2010, si precisa che i beni in oggetto sono posti all'interno di un maggior fabbricato, realizzato in epoca antecedente al giorno 1 settembre 1967, che è stato oggetto dei seguenti provvedimenti e titoli amministrativi: - concessione in sanatoria (L.47/1985) n.8419 del 26 giugno 2001; - concessione in sanatoria (L.47/1985) n.8420 del 26 giugno 2001; - concessione in sanatoria (L.47/1985) n.8421 del 26 giugno 2001; - concessione n.56 del 28 aprile 2004 e successiva variante finale del 27 marzo 2007. In relazione agli immobili in oggetto (per i quali non risulta nessuna agibilità), dagli elaborati di cui alla variante finale della concessione n.56/2004, si rileva che: il posto auto è posizionato in adiacenza all'accesso al parcheggio coperto dove si trovano altri quattordici posti auto. Poiché la larghezza minima dell'accesso al parcheggio non deve essere inferiore metri lineari 2,50 la larghezza residua dello stallo sarà di metri lineari 2,10. Detto posto auto è perpendicolare alla corsia di accesso che disimpegna i vari posti auto coperti (la cui larghezza non potrà essere inferiore metri lineari 2,50), e longitudinale all'accesso interno al parcheggio che disimpegna tutti i posti auto. Nell'ipotesi che il dimensionamento del posto auto deve essere riferito alla prima condizione la sua larghezza non potrà essere inferiore a metri lineari 2,50 e, quindi, il posto auto in questione perde la vocazione prevista nella concessione relativa l'intero complesso immobiliare che pertanto dovrà essere regolarizzata; nell'ipotesi che il dimensionamento del posto auto deve essere riferito alla seconda condizione, la sua larghezza non potrà essere inferiore a metri lineari 2,00 e, quindi il posto auto, conserva la vocazione prevista nella concessione relativa l'intero complesso immobiliare seppure

con uno spazio fruibile di dimensioni inferiori.

In particolare si precisa che nella relazione avente ad oggetto: “Chiarimenti relativi all’Esecuzione Immobiliare n° 35/09...” redatta dal CTU in data 4 dicembre 2018 leggesi:

“... Come indicato nell’elaborato peritale dello scrivente (depositato in data 4 novembre 2010) il bene in questione (LOTTO “B” Comune di Pisa F. 122, M. 268, sub. 19 graffato con il M. 337, sub. 9) è posto all’interno di un maggior fabbricato condominiale che è stato oggetto degli interventi edilizi di cui la Concessione n. 56 del 28 aprile 2004 e successiva Variante finale del 27 marzo 2007. In merito si è rilevato quanto segue:

- Il posto auto in questione è posizionato in adiacenza all’accesso del parcheggio coperto dove si trovano quattordici posti auto.*
- La larghezza dell’accesso al parcheggio è stata determinata in circa ml, 2,50 attraverso misurazione grafica degli elaborati grafici della predetta concessione e variante poiché, in questi, nessuna quota è indicata.*

La suddetta misura è risultata coerente alla dimensione minima che non deve essere inferiore a ml 2,50.
- Il posto auto in questione (tenuto conto della larghezza dell’accesso e degli altri posti auto) non ha e non può avere le dimensioni minime per essere considerato tale e questo in difformità alle previsioni della predetta concessione (e relativa variante) che, di fatto, non erano attuabili.*
- Conseguentemente a quanto sopra il bene in questione, che non ha mai potuto avere le caratteristiche per essere un posto auto, è stato*

periziato al pari di un'area esclusiva utilizzabile solo per lo stoccaggio di materiali in genere ma anche di piccoli veicoli, cicli e motocicli.

- *Quest'area (all'epoca del sopralluogo effettuato in occasione dell'originario incarico di stima) non era in nessun modo distinta dall'adiacente accesso al parcheggio e veniva sfruttata come se ne facesse parte rendendola di fatto quasi interamente inutilizzabile.*

Conseguentemente a quanto sopra, per recuperare l'utilizzo dell'area in questione, la larghezza dell'accesso al parcheggio deve essere ricondotta alle previsioni della predetta concessione (e relativa variante) ossia a ml 2,50. Queste dimensioni, considerato lo stato dei luoghi, complicano notevolmente l'utilizzo dell'accesso al parcheggio costringendo a complesse manovre e rendendolo adatto solo a veicoli di dimensioni non eccessive se non modeste.”

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, c.5, del DPR n. 380 del 6/6/01 e all'art.40, c.6, della L. n. 47 del 28/02/85. 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.

Il professionista delegato

Notaio Francesca Acciaioli