

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

Il Notaio Jessica DAL CANTO (su delega del GE del 5 aprile 2018) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.**344/15** promossa da XXXXX (per XXXXX) contro:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
XXXXX XXXXX, nata 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 **12 marzo 2025 alle ore 9.30 e seguenti** presso lo studio del Notaio, posto in Cascina, via Tosco Romagnola numero civico 221. 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 Bigi", 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 28.000,00 (ventottomila 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 21.000,00 (ventunomila 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 11 marzo 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Cascina, via Tosco Romagnola numero civico 221 (tel. 050 703102), 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. 344/15 NOTAIO DAL CANTO", 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. 344/15 NOTAIO DAL CANTO”, 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 Comune di Capannoli, via Volterrana numero civico 185, al piano terreno di un maggior fabbricato, piena proprietà dell'intero di unità immobiliare a destinazione commerciale, avente accesso dalla pubblica via mediante resede che circonda l'immobile su tre lati, composta da un grande vano adibito alla vendita al pubblico, alcune celle frigo di varie dimensioni, due grandi locali ad uso laboratorio e altri piccoli locali accessori.

Occupazione Alla data della perizia il bene risultava occupato dall'esecutato XXXXX con la sua attività di macelleria al dettaglio.

Confini Il bene confina al piano superiore con appartamento di proprietà degli esecutati, con via del Rosso e con XXXXX, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli**, nel *foglio 20, particella 338 subalterno 1*, categoria C/1, classe 2, consistenza metri quadrati 103, superficie catastale totale metri quadrati 159, rendita catastale euro 2.212,91.

Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati, tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, per titoli anteriori al ventennio (atto ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini, del 14 settembre 1962, repertorio 50952/5185,

trascritto a Volterra il 5 ottobre 1962 al numero 2677 particolare).

Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU arch. Fabrizio Sainati in data 17 marzo 2017 risulta che il fabbricato risulta che l'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Capannoli, al signor XXXXX, della licenza edilizia numero 177 del 4 giugno 1962. In data 9 aprile 1963 l'unità immobiliare, adibita a macelleria, è stata dichiarata agibile con certificato del veterinario comunale protocollo 1650; il 24 aprile 1963 il Comune di Capannoli rilasciava il nulla osta per l'agibilità della macelleria. In data 8 aprile 1986, il signor XXXXX depositava presso il Comune di Capannoli un'istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 per opere abusive consistenti nell'ampliamento, realizzato nel 1963, dei locali a servizio della macelleria con sovrastante terrazza e in un ulteriore ampliamento realizzato nel 1973. Il Comune di Capannoli rilasciava al riguardo la concessione in sanatoria numero 1979 del 27 agosto 1997. In data 28 febbraio 1995, il signor XXXXX depositava presso il Comune di Capannoli un'ulteriore istanza di condono ai sensi della legge 47/1985 per opere abusive consistenti nella chiusura di un portico e nella formazione di ulteriore nuova volumetria mediante posa in opera di infissi e copertura in alluminio e vetro eseguite nel 1984 e nell'esecuzione, nel 1989, di una tettoia a servizio dell'abitazione sovrastante, anch'essa di proprietà degli esecutati. Il Comune di Capannoli rilasciava al riguardo la concessione in sanatoria numero 1991 del 10 settembre 1997, ultimo atto amministrativo riguardante l'unità immobiliare in esame. Dal confronto tra l'ultima autorizzazione rilasciata (concessione in sanatoria numero 1991 del 1997)

e lo stato dei luoghi, il CTU rileva che l'attuale consistenza dell'immobile comprende un piccolo volume accessorio realizzato sul resede lungo il fianco est dell'edificio e avente una superficie di circa metri quadrati 13 non autorizzato. Tale struttura, realizzata con una chiusura perimetrale in alluminio e vetro e coperta da un telo in pvc su struttura tubolare, non può essere sanata, pertanto se ne rende necessaria la rimozione. Ad eccezione del suddetto piccolo volume, la consistenza dell'unità immobiliare è interamente legittima; all'interno, l'antibagno è stato suddiviso con un divisorio provvisto di porta in alluminio e vetro; la cella stagionatura è stata anch'essa suddivisa con un divisorio prefabbricato. Si tratta pertanto di modeste difformità interne, sanabili con accertamento di conformità. 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 Jessica Dal Canto