

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

Il Notaio Barbara BARTOLINI (su delega del GE) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.**43/16** promossa da XXXXX, alla quale è riunita la n.124/17 promossa da XXXXX contro:

XXXXX XXXXX, nato 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 **quattro lotti** 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 **27 marzo 2025 alle ore 9.00 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.

A1. L'immobile di cui al **lotto 1** sarà posto in vendita al prezzo di **euro 18.954,00 (diciottomilanovecentocinquantaquattro 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 14.215,50 (quattordicimiladuecentoquindici e centesimi cinquanta). 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).

A2. L'immobile di cui al **lotto 2** sarà posto in vendita al prezzo di **euro 83.325,00 (ottantatremilatrecentoventicinque 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 62.493,75 (sessantaduemilaquattrocentonovantatre e centesimi settantacinque). In caso di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila e centesimi zero).

A3. L'immobile di cui al **lotto 3** sarà posto in vendita al prezzo di **euro 59.995,00 (cinquantanovemilanovecentonovantacinque 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 44.996,25 (quarantaquattromilanovecentonovantasei e centesimi venticinque). In caso

di gara ex. art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila e centesimi zero).

A4. L'immobile di cui al **lotto 4** sarà posto in vendita al prezzo di **euro 47.250,00 (quarantasettemiladucentocinquanta 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 35.437,50 (trentacinquemilaquattrocentotrentasette e centesimi cinquanta). 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 26 marzo 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, via Luigi Bianchi numero civico 63 (tel. 050 561890), 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. 43/16 NOTAIO BARTOLINI", 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. 43/16 NOTAIO BARTOLINI", 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, Piazza Solferino numero civico 7 (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.

F. 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 1 In Comune di Cascina, via Filippi numero civico 37, al piano terra di un più ampio fabbricato destinato a vari usi, piena proprietà dell'intero di piccolo locale laboratorio con veranda e resede esclusivo antistante allo stesso. Occupazione Alla data delle perizie in atti il bene risultava libero. Confini L'immobile confina al piano sovrastante con appartamento di proprietà degli esecutati, con la pubblica via, e con altro laboratorio di proprietà dell'esecutato XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Cascina**, nel *foglio 25 particella 194 subalterno 17*, categoria C/3, classe 2, consistenza metri quadrati 30, superficie catastale totale metri quadrati 33, rendita catastale euro 119,30. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati XXXXX (quanto alla nuda proprietà della quota indivisa di un mezzo) e a

XXXXX (quanto alla piena proprietà della quota indivisa di un mezzo e al diritto di usufrutto sulla rimanente quota indivisa di un mezzo) come segue: - ai coniugi XXXXX e XXXXX, in comunione ed in parti uguali tra loro, da XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Boggioni in data 28 novembre 1980, repertorio 52697/1801, trascritto a Pisa il 9 dicembre 1980 al n.10335 particolare; - la quota di XXXXX si è devoluta a XXXXX (quanto al diritto di usufrutto) e a XXXXX (quanto alla nuda proprietà) per successione testamentaria in morte della stessa apertasi il 21 aprile 2003, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di Pontedera del 16 ottobre 2003 n.33/1027, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2004 al n.449 particolare. Si evidenzia che nella suddetta nota di trascrizione risulta che i beni oggetto del presente lotto si sono devoluti a XXXXX per la nuda proprietà, ma non risulta che si siano devoluti per l'usufrutto a XXXXX, come invece disposto con il testamento olografo della defunta pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Boggioni di Cascina del 15 luglio 20023 rep. N. 109307 racc. n. 10514, registrato a Pontedera il 25 luglio 2003 al n. 1758 serie 1, pertanto l'aggiudicatario potrà a sue cure e spese richiedere la corretta trascrizione della denuncia di successione in morte di XXXXX. Situazione urbanistica Giusta le risultanze delle perizie redatte dal CTU geom. Marco Pagni in data 30 ottobre 2017 e 21 dicembre 2017 si precisa che non sono emerse pratiche edilizie riconducibili agli immobili in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del giorno 1 settembre 1967. Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono le seguenti difformità: è presente

una tramezzatura atta a ricavare un piccolo locale accessorio e risulta essere stata realizzata una apertura che collega il locale a bene di altra proprietà. 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.

Lotto 2 (corrispondente al lotto 2 della procedura 43/16). In Comune di Cascina, via Filippi numero civico 35, al piano primo di un più ampio fabbricato destinato a vari usi, piena proprietà dell'intero appartamento per civile abitazione, avente accesso dalla pubblica via mediante scala esterna e terrazzo e composto da ingresso, cucina, disimpegno, due camere e bagno. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava occupato dall'esecutato XXXXX. Dalla relazione del custode in data 11 marzo 2024 risulta che l'immobile risulta "libero da persone, nel possesso del custode I.V.G., condiviso con l'esecutato". Confini L'appartamento confina con appartamento di proprietà dell'esecutato XXXXX, con la pubblica via e al

piano inferiore con locale laboratorio (lotto 1 della presente procedura) di proprietà XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina, nel *foglio 25, particella 194 subalterno 7*, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 80, totale escluse aree scoperte metri quadrati 72, rendita catastale euro 299,55. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati XXXXX (quanto alla nuda proprietà della quota indivisa di un mezzo) e a XXXXX (quanto alla piena proprietà della quota indivisa di un mezzo e al diritto di usufrutto sulla rimanente quota indivisa di un mezzo) come segue: - ai coniugi XXXXX e XXXXX, in comunione ed in parti uguali tra loro, da XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Boggioni in data 28 novembre 1980, repertorio 52697/1801, trascritto a Pisa il 9 dicembre 1980 al n.10335 particolare; - la quota di XXXXX si è devoluta a XXXXX (quanto al diritto di usufrutto) e a XXXXX (quanto alla nuda proprietà) per successione testamentaria in morte della stessa apertasi il 21 aprile 2003, giusta denuncia di successione Ufficio del Registro di Pontedera del 16 ottobre 2003 n.33/1027, trascritta a Pisa il 12 gennaio 2004 al n.449 particolare. Si evidenzia che nella suddetta nota di trascrizione risulta che i beni oggetto del presente lotto si sono devoluti a XXXXX per la nuda proprietà, ma non risulta che si siano devoluti per l'usufrutto a XXXXX, come invece disposto con il testamento olografo della defunta pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Boggioni di Cascina del 15 luglio 20023 rep. N. 109307 racc. n. 10514, registrato a Pontedera il 25 luglio 2003 al n. 1758 serie 1, pertanto l'aggiudicatario potrà a sue cure e spese richiedere la

corretta trascrizione della denuncia di successione in morte di XXXXX.

Situazione urbanistica Dalla perizia del CTU geom. Marco Pagni del 13 ottobre 2017 si precisa che non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data dell'1 settembre 1967. Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono difformità: - risulta essere stata demolita una parete nella zona d'ingresso; - tamponata l'apertura di collegamento fra cucina e ingresso; - realizzata una più ampia apertura in parete strutturale. Si evidenzia inoltre che l'accesso ai beni di cui al LOTTO 4 (foglio 25 particella 195 sub. 4 di proprietà di XXXXX), avviene tramite le scale e la terrazza facenti parte del presente LOTTO 2 anche se non è stato reperito alcun atto costitutivo di una corrispondente servitù di passo. 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.

Lotto 3 (corrispondente a parte del lotto 1 della procedura riunita 124/17)

In Comune di Cascina, via Filippi numero civico 37, al piano terra di un più ampio fabbricato destinato a vari usi, piena proprietà dell'intero di locale laboratorio con resede esclusivo antistante. Occupazione Alla data delle perizie in atti il bene risultava occupato da ditta edile terza che lo utilizzava come magazzino. Confini L'immobile confina al piano sovrastante con appartamento di proprietà dell'esecutato XXXXX, con la pubblica via, e con altro laboratorio di proprietà degli esecutati, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Cascina**, nel *foglio 25 particella 195 subalterno 3*, categoria C/3, classe 2, consistenza metri quadrati 74, superficie catastale totale metri quadrati 90, rendita catastale euro 294,28. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che le attuali particella 195 subalterno 3 e particella 195 subalterno 4 derivano dalle originarie particelle 195 subalterno 1 e 195 subalterno 2, oggi soppresse giusta variazione per demolizione parziale del 17 aprile 1991 in atti dall'8 febbraio 1997 (n.833.1/1991). Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta all'esecutato XXXXX, coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXXX, il quale ha dichiarato che il bene è destinato ad attività artigianali e quindi non rientra nella comunione legale ai sensi dell'articolo 179 del c.c., come confermato in atto dalla signora XXXXX, per acquisto dalla signora XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Boggioni del 24 settembre 1980, repertorio 52432, trascritto a Pisa il giorno 1 ottobre 1980 al numero 8047 particolare. Situazione urbanistica Giusta le risultanze delle perizie redatte dal CTU geom. Marco Pagni in data 30 ottobre 2017 e 21 dicembre

2017 si precisa che non sono emerse pratiche edilizie riconducibili agli immobili in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data del giorno 1 settembre 1967. Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge che l'altezza del laboratorio è indicata in planimetria in metri 3,30 mentre sul posto è di metri 3,70. 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.

Lotto 4 (corrispondente al lotto 2 della procedura riunita 124/17) In Comune di Cascina, via Filippi numero civico 39, al piano primo di un più ampio fabbricato destinato a vari usi, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione. Composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, due camere, antibagno e bagno e porzione di terrazza. Si evidenzia che all'immobile in oggetto si accede dalla pubblica via mediante la scala esterna e la porzione di terrazzo facenti parte del bene di

cui al LOTTO 2 (foglio 25 particella 194 sub. 7 che per la quota di un mezzo è di proprietà di XXXXX e per la residua quota di un mezzo spetta a XXXXX per il diritto di usufrutto e a XXXXX per il diritto di nuda proprietà) e che non è stato reperito alcun atto costitutivo di una corrispondente servitù di passo. Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo. Confini L'appartamento confina al piano inferiore con locale laboratorio (lotto 1 della presente procedura) di proprietà XXXXX, e con altro immobile di proprietà degli esecutati, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Cascina**, nel *foglio 25, particella 195 subalterno 4*, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale metri quadrati 69, totale escluse aree scoperte metri quadrati 63, rendita catastale euro 209,68. Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che le attuali particella 195 subalterno 3 e particella 195 subalterno 4 derivano dalle originarie particelle 195 subalterno 1 e 195 subalterno 2, oggi soppresse giusta variazione per demolizione parziale del 17 aprile 1991 in atti dall'8 febbraio 1997 (n.833.1/1991). Provenienza La piena proprietà del bene identificato dalla particella 195 subalterno 4 è pervenuta all'esecutato XXXXX, coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXXX, il quale ha dichiarato che il bene è destinato ad attività artigianali e quindi non rientra nella comunione legale ai sensi dell'articolo 179 del c.c., come confermato in atto dalla signora XXXXX, per acquisto dalla signora XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Boggioni del 24 settembre 1980, repertorio 52432, trascritto a Pisa il giorno 1 ottobre 1980 al numero 8047 particolare. Situazione urbanistica

Dalla perizia del CTU geom. Marco Pagni del 13 ottobre 2017 si precisa che non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'immobile in trattazione; dalla lettura degli atti di provenienza presso l'archivio notarile di Pisa se ne desume la preesistenza alla data dell'1 settembre 1967. Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge conformità, con eccezione dell'altezza che in planimetria è indicata in metri 3,25 mentre sul posto è di m 3,15. 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 Barbara Bartolini