

**TRIBUNALE DI PISA**

**SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Notaio Nicola MANCIOPPI (su delega del G.E.) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nella causa civile n. **2274/11** promossa da XXXXX (per XXXXX) contro:

**XXXXX XXXXX**, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,  
(debitore esecutato)

**XXXXX XXXXX**, nata a XXXXX l' XXXXX, codice fiscale XXXXX,  
(comproprietaria)

**XXXXX XXXXX**, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,  
(comproprietaria)

**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 **26 giugno 2026 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 sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 314.500,00 (trecentoquattordicimilacinquecento 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 235.875,00 (duecentotrentacinquemilaottocentosestantacinque 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 6.000,00 (seimila e centesimi zero).

B. **Entro le ore 13.00 del giorno 25 giugno 2026, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Cascina, frazione Navacchio, via Tosco Romagnola numero civico 2093/a (tel. 050 777199), 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 "C.C. 2274/11 NOTAIO MANCIOPPI", 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 "C.C. 2274/11 NOTAIO MANCIOPPI", 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.

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**

In Comune di Pontedera, Piazza Martiri della Libertà numero civico 27, piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto ai piani primo e terzo di un più ampio fabbricato di particolare pregio storico ed architettonico di tre piani fuori terra. Detto appartamento, avente accesso da vano scala condominiale, è composto da locale ingresso-soggiorno con terrazza che affaccia su corte comune, salone dotato di balcone ed avente accesso anche dal ripiano delle scale condominiali, cucina, bagno, tre camere ed un locale adibito a studio; è inoltre corredato da ambienti sottotetto con altezza variabile dislocati al piano terzo, accessibili dal vano scala condominiale ed organizzati in tre locali con anteposto vano d'ingresso. L'appartamento si sviluppa rispettivamente al piano primo per una superficie lorda complessiva di circa mq. 193, oltre alle terrazze di mq. 26 complessivi e al piano terzo per una superficie lorda di mq. 80 circa. Al piano terra è presente un locale comune con copertura a volta, ad uso autorimessa, all'interno del quale, mediante accordi verbali intercorsi tra i condomini e mutuamente accettati e rispettati da tutti, come specificato dal CTU, è assegnato un posto auto esclusivo per ciascun appartamento; a detta autorimessa, identificata dalla particella 598 sub. 17, si accede da resede comune che si sviluppa attorno ai lati sud ed ovest del palazzo.

Occupazione Alla data della perizia il bene era occupato dalla signora XXXXX, dal marito XXXXX (figlio della comproprietaria XXXXX) e dai figli: dalle ricerche effettuate dal CTU presso l’Agenzia delle Entrate di Pontedera, l’occupazione risultava senza titolo per mancato rinnovo di vecchio contratto di locazione stipulato tra le comproprietarie e XXXXX (datato 2 gennaio 2001 registrato al n. 151/2001 – serie 3, durata 6 anni e pertanto scaduto il 2 gennaio 2007). Dalla relazione di ricognizione del custode in data 4 ottobre 2017 l’immobile risultava “occupato dai signori XXXXX e XXXXX oltre quattro figli (di cui due minori d’età)”; dalla relazione di ricognizione del custode in data 1 ottobre 2020 l’immobile risultava “occupato da terzi senza titolo”. Confini Al piano primo l’appartamento confina a nord con XXXXX e vano scala condominiale, a nord-est con terrazza di proprietà XXXXX, a est e sud con affaccio su resede condominiale e a ovest con affaccio su Piazza Martiri della Libertà, salvo se altri. Al piano sottotetto l’appartamento confina a nord con XXXXX e vano scala condominiale, a est con XXXXX, a sud con affaccio su resede condominiale e a ovest con affaccio su Piazza Martiri della Libertà, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera**, nel *foglio 12, particella 598 subalterno 6*, categoria A/2, classe 3, vani 9, rendita catastale euro 1.278,23. Provenienza La quota di comproprietà pari ad un terzo ciascuno è pervenuta a XXXXX, XXXXX e XXXXX per successione alla madre signora XXXXX, deceduta il XXXXX, denuncia di successione del 19 maggio 1998 n. 37 vol. 872 Ufficio del Registro di Pontedera, trascritta a Pisa il 17 aprile 2000 al n. 3760 particolare. Si precisa che, con ordinanza del Giudice dott. Nicoletti

del Tribunale di Pisa in data 19 ottobre 2012, risulta attestata l'accettazione della suddetta eredità da parte del signor XXXXX. Situazione urbanistica

Dalla perizia redatta dal CTU ing. Barbara Zucchelli in data 12 luglio 2010 risulta quanto segue: il palazzo di cui fa parte l'unità in oggetto fu costruito negli anni 1880-1885 ed accatastato nel 1885; essendo stato costruito antecedentemente all'approvazione del primo Piano Regolatore di Pontedera (datato 1966), il fabbricato non è dotato di concessione edilizia o di altra autorizzazione alla costruzione, né di certificato di abitabilità, la cui richiesta o presentazione non era dovuta al periodo della costruzione. Presso gli archivi comunale è stata rinvenuta esclusivamente una pratica edilizia inerente i lavori di restauro delle facciate del fabbricato (Pratica Edilizia n. 576/2003) mentre a carico dell'unità immobiliare in oggetto non è stata rinvenuta alcuna pratica. Il palazzo è stato dichiarato di particolare interesse ai sensi della Legge n. 1089 dell'1 giugno 1939 con decreto del Ministro dei Beni Culturali ed Ambientali del 18 ottobre 1986, con vincolo trascritto, ed è pertanto assoggettato alla disciplina del Codice dei Beni Culturali, che alla data della perizia si identifica con il Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modifiche ed integrazioni. Dalle ricerche effettuate dal CTU è emerso che l'appartamento è riprodotto graficamente, seppure in modo approssimativo, in una vecchia planimetria catastale redatta a mano libera e presentata al Catasto in data 12 marzo 1955: l'elaborato, caratterizzato dalla mancata rappresentazione degli spessori murari, è difforme rispetto allo stato di fatto constatato in fase di sopralluogo, sia per l'assenza nel disegno della porta di comunicazione tra il salone avente affaccio su Piazza Martiri della Libertà e il ripiano delle

scale condominiali, sia per la riproduzione in planimetria di una parte divisoria nel locale ingresso-soggiorno non esistente allo stato dei luoghi. Il CTU ha provveduto a presentare nuova planimetria catastale aggiornata. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, c.5, del DPR n.380 del 6 giugno 2001 e all'art. 40, c.6, della Legge n.47 del 28 febbraio 1985. Si evidenzia l'insufficienza di notizie relative alla sicurezza degli impianti; 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. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Il professionista delegato  
Notaio Nicola Mancioppi