

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ALL'INCANTO IN SEDE DI DIVISIONE

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Cesare Bartolini (su delega del Giudice dottoressa Laura Pastacaldi del 29 aprile 2026) nel giudizio civile di divisione **n. 1923/23**

R.G. promosso da XXXXX contro:

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX l' XXXXX, codice fiscale XXXXX
(debitrice esecutata);

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
deceduto il XXXXX (comproprietario), curatore eredità giacente **Avvocato**
XXXXX del Foro di XXXXX;

AVVISA

che 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, il giorno **25 novembre 2026 alle ore 9.30** e seguenti si procederà alla vendita ai pubblici incanti di quanto in appresso descritto in **un unico lotto**, alle condizioni, al prezzo base e con le offerte di aumento che seguono nonché nelle condizioni di fatto e di diritto cui l'immobile si trova anche in relazione alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Tutte quelle attività che, a norma degli artt. 576-ss c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice istruttore o dal cancelliere o dal giudice istruttore, sono effettuate presso l'Associazione 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.

- A. Gli offerenti, di persona o tramite proprio rappresentante, per essere ammessi all'incanto dovranno presentare domanda in carta da bollo da euro 16,00 da depositarsi entro le ore 13,00 del giorno **24 novembre 2026 presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, via Luigi Bianchi numero civico 63 (tel. 050 561890, previo appuntamento)**, con allegati il deposito per cauzione, in misura pari al dieci per cento (10%) del prezzo base, ed il deposito in conto spese, in misura pari al quindici per cento (15%) del prezzo base, da effettuarsi mediante due assegni circolari non trasferibili intestati a “C.C. 1923/23 Notaio Cesare Bartolini”; 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”. La mancata partecipazione all’incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei nove decimi (9/10) dell’intero e la restante parte verrà acquisita dalla procedura.
- B. Esperito l'incanto secondo le disposizioni, in quanto applicabili, di cui all'art. 581 c.p.c., saranno possibili offerte dopo l'incanto, secondo la disciplina, in quanto applicabile, di cui all'art. 584 c.p.c.;
- C. In caso di offerte in aumento ex art. 584 c.p.c. si procederà a nuova gara e quindi alla redazione di un verbale che dia atto della aggiudicazione.

- D. 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, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato "C.C. 1923/23 Notaio Cesare Bartolini". Le spese di cancellazione delle eventuali formalità ipotecarie gravanti i beni in oggetto sono a carico della procedura e non dell'aggiudicatario.
- E. 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'Associazione 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.
- F. L'immobile sarà posto all'incanto al prezzo base di **euro 247.000,00 (duecentoquarantasettemila e centesimi zero)** con offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00 (mille e centesimi zero), con depositi per cauzione di euro 24.700,00 (ventiquattromilasettecento e centesimi zero) e fondo spese di euro 37.050,00 (trentasettemilacinquanta e centesimi zero).
- G. In sostituzione della parte esecutata è stato nominato (nella esecuzione immobiliare collegata n. 218/2021 R.G.E.) 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, Viale Saffo numeri civici 7/9, piena proprietà di villetta a schiera per civile abitazione di due piani fuori terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare. L'abitazione è composta, al piano terreno, da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e w.c. oltre a terrazza comunicante con soggiorno e cucina, e, al piano primo, da ampio disimpegno, tre camere di cui una con grande balcone, e servizio igienico; si accede al sottotetto non abitabile tramite botola posizionata nel disimpegno al piano primo. Un ampio resede, dotato di cancello carrabile e di cancello pedonale, circonda l'abitazione su tre lati. È compreso, in proprietà esclusiva, un locale garage con piccolo ripostiglio sottoscala di pertinenza della villetta.

Occupazione Alla data della perizia l'immobile risultava occupato dalla signora XXXXX e dal figlio.

Confini L'immobile confina a nord con Viale Saffo, a sud con particella 905, a est con proprietà XXXXX / XXXXX, a ovest con proprietà

XXXXXX / XXXXX e con proprietà XXXXX, salvo se altri.

Rappresentazione Catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno**, nel *foglio 16, particella 952 subalterno 1 e particella 762 subalterno 5 graffate tra loro*, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 162, totale escluse aree scoperte mq. 135, rendita catastale euro 676,43 (l'appartamento e il resede), *particella 762 subalterno 1*, categoria C/6, classe 1, mq. 22, superficie catastale totale mq. 24, rendita catastale euro 110,21 (il garage). Ai soli fini della continuità dei dati catastali si precisa che l'attuale rappresentazione catastale dell'appartamento e del resede deriva dalla soppressione delle particelle 762 subalterno 2 e 952 (il resede) giusta Variazione del 28/11/2022 Pratica n. PI0081927 in atti dal 29/11/2022 Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 81927.1/2022).

Provenienza Il bene è pervenuto ai signori XXXXX e XXXXX per la quota di un mezzo ciascuno da XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Rizzo in data 23 dicembre 1985 rep. 7630, trascritto a Pisa il 21 gennaio 1986 al n. 1022 particolare.

Situazione urbanistica Dalla perizia redatta (nella esecuzione immobiliare collegata n. 218/21) dal CTU arch. Roberto Silvestri in data 1 dicembre 2022 risulta quanto segue: l'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 607 del 24 gennaio 1981, successiva variante in corso d'opera dell'11 marzo 1982 e Concessione Edilizia n. 1046 del 22 febbraio 1984 per ultimazione opere. In data 28 maggio 1984 è stata rilasciato dal Sindaco di Santa Croce sull'Arno il permesso di abitabilità. Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di variante del 11 marzo

1982: al piano terra il disimpegno che collega la cucina e il bagno con il soggiorno è stato diviso in due da una parete; la nicchia della zona cottura della cucina è più profonda; la larghezza del bagno supera le tolleranze edilizie; al piano primo la camera lato est è di forma e dimensioni differenti; la camera e il bagno lato sud hanno larghezza che supera le tolleranze edilizie. Sul retro del resede è stato realizzato un pergolato con struttura in legno delle dimensioni di 4,60 x 4,02 ml e con altezza variabile da 2,35 ml a 3,20 ml addossato alla parete sud del fabbricato. Nella parte superiore è stato predisposto un telo ombreggiante. Il pergolato propriamente detto deve essere aperto anche nella parte superiore per non ricorrere ad autorizzazioni comunali (CILA ex art. 136 comma 2 lett. a-ter LR 65/2014). Trattasi comunque di struttura leggera di facile amovibilità sia per quanto riguarda il telo ombreggiante che per la struttura in legno. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. 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. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Il professionista delegato

Notaio Barbara Bartolini