

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Jessica DAL CANTO (su delega del Giudice del 22 aprile 2017)
a norma dell'art.591 bis c.p.c. nel giudizio di divisione incidentale
n.4568/15 promossa da XXXXX contro:

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
(debitore esecutato)

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

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
(comproprietario)

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
(comproprietario)

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
(comproprietario)

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX,
(comproprietario)

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 novembre 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 di cui al **Lotto 2** sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 9.000,00 (novemila 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 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta 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 novembre 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 “C.C. 4568/15 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 “C.C. 4568/15 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.

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

Lotto 2 - In Comune di Montopoli in Val d'Arno, località Chiecina, piena proprietà dell'intero di appezzamento di terreno agricolo, composto da tre particelle catastali adiacenti tra loro, di forma irregolare e giacitura collinare, raggiungibile attraverso una via campestre che si dirama da via Costa al Bagno, per una superficie complessiva catastale di mq. 5.930. Una porzione dei terreni risulta recintata con pali in ferro e rete metallica a maglia sciolta, e vi sono inseriti alcuni manufatti, tra cui un annesso in struttura leggera prefabbricata, un manufatto in muratura con copertura di pannelli in eternit, alcuni manufatti precari ed altre tettoie. Occupazione All'ultimo sopralluogo del custode del 26 ottobre 2020 "l'immobile risultava nella disponibilità del debitore". Confini I terreni nel loro insieme confinano a sud con via Costa del Bagno, ad est in parte con proprietà XXXXX ed in parte con XXXXX / XXXXX, a nord e a ovest con proprietà XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto**

Terreni del Comune di Montopoli in Val d'Arno, nel foglio 25, particella 235, uliveto, classe 3, mq. 3.200, reddito dominicale euro 6,61, reddito agrario euro 6,61, **particella 240**, vigneto, classe 2, mq. 70, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,38, **particella 259**, uliveto, classe 3, mq. 2.660, reddito dominicale euro 5,50, reddito agrario euro 5,50. Provenienza La piena proprietà del bene è pervenuta ai signori XXXXX (quanto alla quota di un mezzo delle particelle 235, 240 e 259), XXXXX (quanto alla quota di un mezzo delle particelle 235, 240 e di porzione della 259 – quella a sinistra della strada di accesso, il frazionamento non è mai stato effettuato) e XXXXX (quanto alla quota di un mezzo della residua porzione della particella 259 – quella a destra della strada di accesso, il frazionamento non è mai stato effettuato) come segue: al ventennio detti beni erano di proprietà di XXXXX (nato a XXXXX il XXXXX) e XXXXX, per la quota di un mezzo ciascuno, per essere loro pervenuti, quanto alle particelle 235 e 240, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 2 agosto 1979, rep. 170100/17720, trascritto a Livorno il 21 agosto 1979 al n. 5288 particolare, e, quanto alla particella 259, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marcello De Jorio di Fucecchio in data 27 luglio 1981, rep. 2113/81, trascritto a Livorno il 6 agosto 1981 al n. 5514 particolare; per successione testamentaria a XXXXX, apertasi il 30 ottobre 2008 (den. 332 vol. 9990 registrata a San Miniato, trascritta a Livorno il 25 maggio 2011 al n. 5366 particolare), la sua quota di un mezzo delle particelle 235 e 240 e di porzione della particella 259 si è devoluta a XXXXX e la sua quota di un mezzo della residua porzione della particella 259 si è devoluta a XXXXX;

tale successione è stata regolata da testamento pubblico registrato con verbale redatto dal Notaio Gustavo Cammuso di Empoli in data 21 novembre 2008, rep. 10057/8267; con atto ricevuto dal Notaio Gustavo Cammuso di Empoli in data 11 ottobre 2010, rep. 12648/10245, trascritto a Livorno al n. 11.913 particolare, sono stati individuati i beni devoluti a XXXXX ed i beni devoluti a XXXXX mediante estratto di mappa allegato allo stesso. XXXXX ha accettato detta eredità con beneficio d'inventario con atto del Cancelliere del Tribunale di Pisa –Sezione distaccata di Pontedera in data 1 giugno 2009, rep. 74, trascritto a Livorno il 18 giugno 2009 al n. 5921. XXXXX ha accettato detta eredità con beneficio d'inventario con l'atto Cammuso dell'11 ottobre 2010 sopracitato (trascrizione n.11914 del 9 novembre 2010). Dalla relazione notarile in atti, redatta in data 22 febbraio 2016, risulta che “ nei due atti Cammuso del 21 novembre 2008 e dell'11 ottobre 2010, XXXXX non è intervenuta per prestare adesione ed acquiescenza alle disposizioni testamentarie che ledono la sua quota legittima, né la stessa, a quanto risulta dalla nota di trascrizione della denuncia di successione, ha rinunciato all'eredità, pertanto sono ancora pendenti i termini per l'azione di riduzione”; nella nota di trascrizione della denuncia di successione le particelle 235, 240 e 259 risultano erroneamente a favore per $\frac{1}{4}$ ciascuno di XXXXX e XXXXX, così come l'attuale intestazione catastale. Destinazione urbanistica Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Montopoli in Val d'Arno in data 2 maggio 2012, risulta che le particelle 235, 240 e 259 del foglio 25 ricadono in: “Sistema territoriale della collina (S2). UTOE delle aree agricole boschive e collinari Aree

agricole assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68. Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU geom. Mirko Gioli in data 24 luglio 2012 risulta che sui terreni in oggetto insistono dei manufatti realizzati senza titolo abilitativo, per i quali risulta una istanza di sanatoria di abusi edilizi in data 30 marzo 1995, che però, alla data della perizia, non risultava ancora rilasciata dal Comune a causa di incompletezza della pratica. 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 certificazione/prestazione energetica.

Il professionista delegato
Notaio Jessica Dal Canto