

TRIBUNALE DI PISA**SEZIONE CIVILE****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ALL'INCANTO IN SEDE DI DIVISIONE
NONO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Notaio CLAUDIO CALDERONI (su delega del GI dottoressa Alessia De Durante) nel giudizio civile di divisione n. **60747/13 R.G.** promosso da:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il giorno XXXXX, codice fiscale XXXXX;

contro

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il giorno XXXXX, codice fiscale XXXXX;

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il giorno XXXXX, codice fiscale XXXXX;

AVVISA

presso lo studio associato 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 **6 giugno 2025 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 e seguenti del Codice di Procedura Civile 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 **5 giugno 2025 presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, via Carlo Cattaneo numero civico 3 (tel. 050 43100, 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 dieci per cento (10%) del prezzo base, da effettuarsi mediante DUE ASSEgni CIRCOLARI (o vaglia postali e NON meri assegni postali "vidimati") NON TRASFERIBILI

intestati a "TRIBUNALE DI PISA DIVISIONE GIUDIZIALE N.60747/13". 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. I soggetti diversi dalle persone fisiche, se società commerciali, dovranno produrre certificato (non mera visura) del Registro delle Imprese di data non anteriore a giorni dieci rispetto al momento di presentazione dell'offerta.

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 "TRIBUNALE DI PISA DIVISIONE GIUDIZIALE N.60747/13". Le spese di cancellazione delle eventuali formalità ipotecarie gravanti i beni in oggetto sono a carico della procedura e non dell'aggiudicatario.

C. 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 Bigli", 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.

D. L'immobile di cui al **Lotto 1** sarà posto all'incanto al prezzo base di **euro 54.500,00 (cinquantaquattromilacinquecento e centesimi zero)** con offerte in aumento non inferiori ad euro 1.500,00 (millecinquecento e centesimi zero), con depositi per cauzione di euro 5.450,00 (cinquemilaquattrocentocinquanta e centesimi zero) e fondo spese di euro 5.450,00 (cinquemilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

E. Non è stato nominato alcun custode giudiziario. Per la visita dell'immobile è possibile chiedere al delegato di fissare un appuntamento presso l'immobile al fine di visitarlo. Per ottenere la fissazione di un

appuntamento (ovviamente con congruo preavviso) occorre prendere contatti **telefonici** con lo studio del notaio delegato in orari di ufficio (0587 757406 050 43100) qualificandosi come potenziali offerenti e indicando il numero della procedura e l'ubicazione dell'immobile.

Descrizione dei beni (come da C.T.U.)

Lotto 1 - In Buti (PI), via di Panicale numero civico 14, piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- A) appartamento per civile abitazione su due piani da terra a tetto, avente accesso oltre che da Via Panicale 14 anche da via del Campaccio. L'appartamento risulta composto: al piano terra da locale adibito a lavanderia, ripostiglio sottoscala e due locali di sgombero accessibili direttamente anche dalla via Panicale numeri civici 10 e 12, oltre a scale per l'accesso al piano primo; al piano primo da due disimpegni, ripostiglio, tinello, tre camere, altro locale, scale per accesso alla soffitta non abitabile; l'unità immobiliare è priva di servizio igienico e di locale cottura. Fa inoltre parte del compendio un resede esclusivo, posto a tergo dell'unità abitativa ed accessibile sia dal piano terra dell'appartamento che da via del Campaccio a mezzo di resede comune. Confini A ovest via Panicale, a sud e a est XXXXX, salvo se altri. Rappresentazione Catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Buti (PI)**, nel *foglio 13: particella 225 subalterno 8*, piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, vani 8, rendita catastale euro 537,12, *particella 225 subalterno 6*, piano T, categoria C/2, classe 2, mq. 91, rendita catastale euro 343,08.

B) Area di risulta di fabbricato pericolante demolito. Trattasi di area libera di forma rettangolare, della consistenza catastale di 119 m.q., posta in fregio alla strada comunale via di Panicale a sud del numero civico 10. Vi si accede a ovest dalla strada comunale di via di Panicale e a nord da accesso in via del Campaccio, e quindi a mezzo di resede comune e resede privato. Confini A ovest via Panicale, a sud e a est XXXXX, salvo se altri. Il CTU segnala che sul lato est il confine catastale non coincide con il confine di fatto riscontrabile sui luoghi. Rappresentazione Catastale Al Catasto Fabbricati del Comune di Buti (PI), nel foglio 13: particella 225 subalterno 9 graffata alla particella 681 subalterno 3, area urbana, mq. 119, senza redditi.

Il passo carrabile comune è rappresentato nel *foglio 13 dalla particella 225 subalterno 10*, quale bene non censibile comune alle particelle 225 subalterno 8 e 225 subalterno 9 graffata alla particella 681 subalterno 3. Ai soli fini della continuità dei dati catastali e della planimetria si evidenzia quanto segue: Particelle 225 subalterno 8, 225 subalterno 6 e 225 subalterno 10: le particelle *225 subalterno 8 e 225 subalterno 10* derivano dalla divisione e fusione delle particelle 225 subalterno 5 e 225 subalterno 7, giusta variazione protocollo n. PI0055684 del 4 settembre 2018 in atti dal 5 settembre 2018; la particella 225 subalterno 7 derivava per costituzione di bene comune non censibile, giusta variazione protocollo n. PI0055683 del 4 settembre 2018 in atti dal 5 settembre 2018; le particelle 225 subalterno 5 e 225 subalterno 6 sono derivate dalla soppressione per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni delle

particelle 225 subalterno 1, 225 subalterno 2, 225 subalterno 3 e 225 subalterno 4, giusta variazione protocollo n. PI0018717 del 21 marzo 2018 in atti dal 22 marzo 2018. Provenienza Il bene è pervenuto ai signori XXXXX, XXXXX e XXXXX in parti uguali tra loro per successione a XXXXX, apertasi in data 10 settembre 2009, con denuncia di successione Ufficio del Registro di Pontedera registrata il 9 settembre 2010 al n. 108 vol. 9990, trascritta a Pisa il 22 luglio 2011 al n. 8569 particolare. Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione della suddetta eredità.

Situazione urbanistica Dalla perizia definitiva redatta dal CTU geom. Tocchini Stefano in data 5 ottobre 2018, risulta quanto segue: Il fabbricato è stato costruito con Nulla Osta n.6086 pratica n. 168 rilasciata dal Comune di Buti il 4 gennaio 1959. Successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie: Autorizzazione di abitabilità pratica n. 13/168 del 19 ottobre 1963, di cui al N.O. pratica n. 168 del 04/01/1959; Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 1 aprile 1986 protocollo n. 2811; SCIA protocollo del Comune di Buti n. 0002739 del 23 aprile 2014, pratica n. 62/2014 per demolizione di fabbricato pericolante a seguito di ordinanza sindacale n. 24 del 15 aprile 2013; SCIA protocollo del Comune di Buti n. 0005439 del 12 settembre 2017, pratica n. 163/2017 per demolizione delle porzioni di immobile costruite senza titolo di cui alla istanza di condono sopramenzionata; Domanda di sanatoria di opere difformi al titolo edilizio protocollo n. 0005441 del Comune di Buti del 12 settembre 2017, pratica n. 164/2017 (nella richiesta di Permesso a costruire in Sanatoria veniva contestualmente presentata dichiarazione di rinuncia alla istanza di condono di cui sopra. In data 27 aprile 2018 protocollo n.



0002955 e n. 2954 venivano depositate rispettivamente certificazione di conformità e fine dei lavori di cui alla SCIA Pratica n. 163/2017 per eseguite demolizioni. In data 3 maggio 2018 è stato ritirato il Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3/2018 del 27 marzo 2018. 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. In assenza dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi della vigente normativa regionale l'immobile è da ritenersi classificato nella classe energetica più bassa di cui al d. lgs. n. 192/2005 (c.d. cl. "G").



Il professionista delegato
Notaio Claudio Calderoni

