

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

Il Notaio Francesca Acciaioli (su delega del GE del 13 febbraio 2015) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.**138/13** promossa da XXXXX (in sostituzione di XXXXX e di XXXXX) contro: **XXXXX**, con sede in XXXXX, codice fiscale XXXXX,

avvisa

che ha disposto la vendita senza incanto di quanto in appresso descritto in **due 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 **11 settembre 2025 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, 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 350,00 (trecentocinquanta 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 262,50 (duecentosessantadue 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).

L'immobile di cui al **Lotto 3** sarà posto in vendita al prezzo base di **euro 1.400,00 (millequattrocento 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 1.050,00 (millecinquanta 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 10 settembre 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa – Via del Chiassatello – Corte Sanac – numero civico 71 (tel. 050 26126), 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 "P.E. 138/13 NOTAIO ACCIAIOLI", 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. 138/13 NOTAIO ACCIAIOLI", 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, 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.

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 San Miniato, località Bucciano, piena proprietà di area urbana costituita da uno spazio pavimentato che mette in comunicazione altre particelle altrimenti non comunicanti, a pertinenza di un immobile di altra proprietà non esecutata. Detta area risulta pertanto interclusa. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava occupato ed utilizzato da terzi senza alcun titolo opponibile. Confini A nord con sub. 4, a ovest con sub. 11, a sud con part. 27 sub. 2, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato**, nel *foglio 93, particella 11 subalterno 10*, area urbana, mq 7. Formano altresì parte del presente lotto tutti gli eventuali diritti ed obblighi

riferibili al cespite in oggetto sulle parti condominiali del complesso edilizio denominato “Bucciano” che siano tali per legge, uso e destinazione. Il regolamento di condominio del suddetto complesso edilizio denominato “Bucciano”, con annesse tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto rogato dal Notaio Giancarlo Sanfelice di Firenze in data 11 dicembre 2007, rep. n. 102641/20150, registrato a Firenze il 28 dicembre 2007 al n. 13207 e trascritto a Livorno il 3 gennaio 2008 ai nn. 54-65 di particolare; **la partecipazione all'asta comporta l'integrale accettazione del regolamento medesimo, con tutti gli obblighi, le limitazioni ed i vincoli in esso contenuti anche relativi alle singole unità immobiliari.**

Provenienza Alla “XXXXX” con sede in XXXXX il bene era pervenuto in forza dell'atto di permuta ai rogiti del Notaio Giancarlo Sanfelice di Firenze in data 10 aprile 2009, rep. n. 103776/21006, trascritto a Livorno in data 28 aprile 2009 al n. 4128 di particolare; con atto autenticato dal Notaio Aldo Zetti di Firenze in data 7 maggio 2012, rep. n. 77458/27193, trascritto a Livorno il 28 maggio 2012 al n. 5443 di particolare, la stessa società ha trasferito la sede da XXXXX a XXXXX. Situazione urbanistica

Dalla perizia redatta dal CTU arch. Gabriele Paffi in data 1 ottobre 2014 risulta che l'immobile è stato realizzato e legittimato da: Concessione Edilizia n. 234/2004 del 13 ottobre 2004 (sistemazione esterna – viabilità – parcheggio con frazionamento posti auto e piscina); Permesso di costruire in Sanatoria n. 628/2007 del 23 maggio 2008 (sistemazione esterna – viabilità – parcheggio con frazionamento posti auto e piscina). 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. 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.

Lotto 3 - In Comune di San Miniato, località Bucciano, piena proprietà di area urbana costituita da un piccolo terreno di forma trapezoidale, accessibile da parti condominiali. In detto piccolo terreno trovasi interrata una fossa biologica di tipo "Imhoff" a servizio di altra proprietà confinante non eseguita. Occupazione Alla data della perizia il bene risultava occupato ed utilizzato da terzi senza alcun titolo opponibile. Confini A nord con sub. 4, a sud con sub. 14, a est con part. 27 sub. 2, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato**, nel *foglio 93, particella 11 subalterno 12*, area urbana, mq 25.

Formano altresì parte del presente lotto tutti gli eventuali diritti ed obblighi riferibili al cespite in oggetto sulle parti condominiali del complesso edilizio denominato "Bucciano" che siano tali per legge, uso e destinazione. Il regolamento di condominio del suddetto complesso edilizio denominato "Bucciano", con annesse tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto rogato dal Notaio Giancarlo Sanfelice di Firenze in data 11 dicembre 2007, rep. n. 102641/20150, registrato a Firenze il 28 dicembre

2007 al n. 13207 e trascritto a Livorno il 3 gennaio 2008 ai nn. 54-65 di particolare; **la partecipazione all'asta comporta l'integrale accettazione del regolamento medesimo, con tutti gli obblighi, le limitazioni ed i vincoli in esso contenuti anche relativi alle singole unità immobiliari.**

Provenienza Unitamente a maggior consistenza, alla società "XXXXX" con sede in XXXXX in forza dell'atto di conferimento in società autenticato dal Notaio Michele Santoro di Firenze in data 11 settembre 1997, rep. n. 37084, trascritto a Livorno in data 8 ottobre 1997 al n. 7052 di particolare; con atto autenticato dallo stesso Notaio Santoro in data 11 settembre 1997, rep. n. 37085, trascritto a Livorno in data 8 ottobre 1997 al n. 7053 di particolare, la predetta società "XXXXX" ha modificato la ragione sociale in "XXXXX" con sede in XXXXX; con atto autenticato dal Notaio Aldo Zetti di Firenze in data 7 maggio 2012, rep. n. 77458/27193, trascritto a Livorno il 28 maggio 2012 al n. 5443 di particolare, la stessa società ha trasferito la sede da XXXXX a XXXXX. Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU arch. Gabriele Paffi in data 1 ottobre 2014 risulta che l'immobile è stato realizzato e legittimato da: Concessione Edilizia n. 234/2004 del 13 ottobre 2004 (sistemazione esterna – viabilità – parcheggio con frazionamento posti auto e piscina); Permesso di costruire in Sanatoria n. 628/2007 del 23 maggio 2008 (sistemazione esterna – viabilità – parcheggio con frazionamento posti auto e piscina). 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. 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.



Il professionista delegato

Notaio Francesca Acciaioli

