

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

Il Notaio Enrico Barone (su delega del GE) a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. **246/12** promossa da XXXXX (per XXXXX) contro:

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

XXXXX XXXXX, nata a XXXXX l' XXXXX, codice fiscale XXXXX;

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX l' XXXXX, codice fiscale XXXXX;

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

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

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

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 **16 ottobre 2025 alle ore 10.00 e seguenti** presso l'Ufficio Unico Notarile, posto in Pisa, al piano primo, blocco A, del complesso edilizio detto "Fratelli Bigi", con 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 96.000,00 (novantaseimila 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 72.000,00 (settantaduemila 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 2.000,00 (duemila e centesimi zero).

B. **Entro le ore 13.00 del giorno 15 ottobre 2025, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, viale delle Cascine numero civico 138 int. 1 (tel. 050 26319), 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. 246/12 NOTAIO BARONE", 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. 246/12 NOTAIO BARONE", 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 Bigi", con 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.

A. 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

In Comune di Montopoli in Val d'Arno, località Vallelunga, via del Piano numero civico 4, al piano primo di un maggior fabbricato condominiale, piena proprietà di appartamento per civile abitazione composto da scala esterna esclusiva, terrazza di arrivo di detta scala, ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo-cucina con camino, camera matrimoniale, guardaroba e stanza da bagno, oltre a terrazzo esclusivo. Sono inoltre compresi, per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) dell'intero, la corte posta in parte sul lato est ed in parte sul lato ovest del fabbricato, il pozzo per attingere acqua non potabile, la scala esterna ed il terrazzo per l'accesso alla corte rialzata posta sul lato ovest, e la centrale termica. Si precisa che l'accesso al bene avviene da strada privata (strada che attraversa anche il resede) su cui vi è servitù di passo costituita con atto Martini del 22 marzo 1974, repertorio 150233/14479, trascritto a Livorno il 10 aprile 1974 al n.2520 particolare. Occupazione Dalla relazione del custode in data 17 gennaio 2024 risulta

che l'immobile è "libero da persone, nel possesso del custode Ivg, condiviso con l'esecutato". Confini XXXXX, XXXXX, fosso Vaghera, salvo se altri. Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno**, nel *foglio 12, particella 421 subalterno 6*, categoria A/2, classe 4, vani 5, rendita catastale euro 530,66.

Provenienza La piena proprietà del bene è prevenuta agli esecutati come segue: quanto a XXXXX e XXXXX, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno del diritto di abitazione vitalizio con reciproco diritto di accrescimento (con il signor XXXXX che acquistava il diritto della nuda proprietà dell'intero), dal signor XXXXX con atto di compravendita ai rogiti del dottor Roberto Rosselli, Notaio in San Miniato, in data 18 ottobre 2002, repertorio 24135/7943, trascritto a Livorno il 30 ottobre 2002 al n.10761 particolare; quanto a XXXXX (per la quota indivisa di 3/9 – tre noni – della nuda proprietà), XXXXX, XXXXX e XXXXX (ciascuno per la quota indivisa di 2/9 – due noni – della nuda proprietà) per successione in morte del signor XXXXX, apertasi l' 1 settembre 2005, giusta denuncia di successione n.39/1023/9 Ufficio del Registro di Empoli, trascritta a Livorno il 28 maggio 2009 al n.5207 particolare; l'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Livorno in data 15 febbraio 2022 al n. 1527 particolare.

Situazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. arch. Elena Del Rosso il 12 luglio 2013 risulta che presso il Comune di Montopoli in Val d'Arno non è stato reperito alcun atto utile a stabilire l'esatta epoca di costruzione dell'immobile che risulta essere stato interessato, in seguito, da opere interne ex art.26 L.4785 n.256/92 del 5 agosto 1992. Anche l'eventuale certificato di abitabilità non è stato reperito. Il CTU ha rilevato

alcune discrepanze edilizie e le seguenti discordanze nei criteri di utilizzo degli spazi comuni: - nell'appartamento, il ripostiglio che si trova in fondo al corridoio, risulta in realtà di proprietà dell'appartamento confinante; - il terrazzo al piano primo, cui si accede sia dal soggiorno del bene in oggetto che da scala condominiale esterna, terrazzo che sia dagli atti catastali che dalla documentazione presente al Comune di Montopoli in Val d'Arno risulta essere uno spazio comune, è stato chiuso da un cancello ed utilizzato in maniera esclusiva dai proprietari dell'appartamento confinante; - il giardino posto sul retro (anche esso spazio comune) è utilizzato in maniera esclusiva dagli abitanti dell'appartamento al piano terra; - l'ex locale caldaia al piano terra (anch'esso spazio comune) è utilizzato in maniera esclusiva dagli abitanti dell'appartamento al piano terra. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del DPR numero 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della Legge numero 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. Si rende noto, infine, che dagli atti della procedura non emerge che l'immobile sia dotato di attestato energetico.



Il professionista delegato

Notaio Enrico Barone

