

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

Il Notaio Claudio CALDERONI (su delega del GE del 26 ottobre 2011) a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nella esecuzione immobiliare n.283/10 promossa da XXXXX (per XXXXX) contro: XXXXX, con sede in XXXXX, via XXXXX numero civico XXXXX, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di XXXXX 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 **6 giugno 2025 alle ore 9.30 e seguenti** 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. 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 detto studio 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 di **euro 54.500,00 (cinquantaquattromilacinquecento 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 40.875,00 (quarantamilaottocentottantacinque e centesimi zero). In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno consistere in un aumento non inferiore ad euro 2.000,00 (duemila e centesimi zero).

B. **Entro le ore 13.00 del giorno 5 giugno 2025, presso gli uffici del Notaio (tel. 050 43100 – 0587 757406), 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 (o un vaglia postale) non trasferibile intestato "P.E. 283/10 NOTAIO CALDERONI", dei importo non inferiore al decimo 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 (o un vaglia postale) non trasferibile intestato "P.E. 283/10 NOTAIO CALDERONI", 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", 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 S.r.l., con sede in Pisa,

via del Brennero numero civico 81, telefono: 050.554790, 346.8748140, sito internet: www.ivgpiisa.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 (come da C.T.U.)

In Comune di Casciana Terme Lari, località Le Casacce, piena proprietà dell'intero di un compendio di terreni complessivamente esteso per metri quadri 60.605 (sessantamilacinquecentocinque). Occupazione Alla data della perizia i terreni risultavano in stato di abbandono. Confini Strada per Colle Montanino, proprietà XXXXX o aventi causa, strada vicinale delle Casacce, XXXXX, Botro delle Querciole, salvo se altri. Rappresentazione catastale **Al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari (PI), sezione Casciana Terme, foglio 32, particella 75**, bosco ceduo, classe 2, metri quadri 310, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,05, **foglio 32, particella 76**, bosco ceduo, classe 2, metri quadri 260, reddito dominicale euro 0,26, reddito agrario euro 0,04, **foglio 32, particella 83**, vigneto, classe 3, metri quadri 110, reddito dominicale euro 0,48, reddito agrario euro 0,37, **foglio 32, particella 84**, castagneto da frutto, classe 2, metri quadri 455, reddito dominicale euro 0,47, reddito agrario euro 0,23, **foglio 32, particella 85**, seminativo arborato, classe 3, metri quadri 180, reddito dominicale euro 0,56, reddito agrario euro 0,33, **foglio 32,**

particella 87, vigneto, classe 2, metri quadri 6.670, reddito dominicale euro 46,50, reddito agrario euro 39,61, *foglio 32, particella 88*, bosco ceduo, classe 2, metri quadri 130, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,02, *foglio 32, particella 99*, vigneto, classe 1, metri quadri 2.480, reddito dominicale euro 32,66, reddito agrario euro 18,57, *foglio 32, particella 167*, seminativo, classe 3, metri quadri 1.330, reddito dominicale euro 4,46, reddito agrario euro 3,09, *foglio 32, particella 213*, seminativo, classe 3, metri quadri 960, reddito dominicale euro 3,22, reddito agrario euro 2,23, *foglio 32, particella 263*, seminativo, classe 3, metri quadri 680, reddito dominicale euro 2,28, reddito agrario euro 1,58, *foglio 32, particella 264*, bosco ceduo, classe 2, metri quadri 640, reddito dominicale euro 0,63, reddito agrario euro 0,10, *foglio 32, particella 265*, vigneto, classe 2, metri quadri 5.480, reddito dominicale euro 38,21, reddito agrario euro 32,55, *foglio 32, particella 267*, seminativo, classe 3, metri quadri 30, reddito dominicale euro 0,10, reddito agrario euro 0,07, *foglio 32, particella 538 (ex 86)*, vigneto, classe 2, metri quadri 1.222, reddito dominicale euro 8,52, reddito agrario euro 7,26, *foglio 32, particella 561 (ex 79)*, uliveto, classe 3, metri quadri 590, reddito dominicale euro 1,22, reddito agrario euro 0,91, *foglio 32, particella 562 (ex 82)*, frutteto, classe 2, metri quadri 25, reddito dominicale euro 0,19, reddito agrario euro 0,15, *foglio 32, particella 564 (ex 90)*, uliveto, classe 2, metri quadri 5, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,01, *foglio 32, particella 582 (ex 129)*, bosco misto, classe unica, metri quadri 45, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,01, *foglio 32, particella 583 (ex 206)*, uliveto, classe 3, metri quadri 30, reddito dominicale euro 0,06, reddito

agrario euro 0,05, **foglio 32, particella 616 (ex 78)**, bosco misto, classe unica, metri quadri 280, reddito dominicale euro 0,29, reddito agrario euro 0,09, **foglio 32, particella 617 (ex 78)**, bosco misto, classe unica, metri quadri 10, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01, **foglio 32, particella 618 (ex 101)**, uliveto, classe 3, metri quadri 4.100, reddito dominicale euro 8,47, reddito agrario euro 6,35, **foglio 32, particella 619 (ex 101)**, uliveto, classe 3, metri quadri 740, reddito dominicale euro 1,53, reddito agrario euro 1,15, **foglio 32, particella 620 (ex 101)**, uliveto, classe 3, metri quadri 3.115, reddito dominicale euro 6,44, reddito agrario euro 4,83, **foglio 32, particella 621 (ex 101)**, uliveto, classe 3, metri quadri 690, reddito dominicale euro 1,43, reddito agrario euro 1,07, **foglio 32, particella 622 (ex 101)**, uliveto, classe 3, metri quadri 1.285, reddito dominicale euro 2,65, reddito agrario euro 1,99, **foglio 32, particella 623 (ex 103)**, seminativo arborato, classe 3, metri quadri 1.465, reddito dominicale euro 4,54, reddito agrario euro 2,65, **foglio 32, particella 624 (ex 103)**, seminativo arborato, classe 3, metri quadri 610, reddito dominicale euro 1,89, reddito agrario euro 1,10, **foglio 32, particella 625 (ex 103)**, seminativo arborato, classe 3, metri quadri 2.065, reddito dominicale euro 6,40, reddito agrario euro 3,73, **foglio 32, particella 626 (ex 106)**, uliveto, classe 3, metri quadri 280, reddito dominicale euro 0,58, reddito agrario euro 0,43, **foglio 32, particella 627 (ex 106)**, uliveto, classe 3, metri quadri 380, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 0,59, **foglio 32, particella 628 (ex 106)**, uliveto, classe 3, metri quadri 20, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,03, **foglio 32, particella 629 (ex 126)**, uliveto, classe 3, metri quadri 1.350, reddito

dominicale euro 2,79, reddito agrario euro 2,09, **foglio 32, particella 630** (ex 126), uliveto, classe 3, metri quadri 265, reddito dominicale euro 0,55, reddito agrario euro 0,41, **foglio 32, particella 631** (ex 126), uliveto, classe 3, metri quadri 15, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,02, **foglio 32, particella 632** (ex 266 ex 77), seminativo, classe 3, metri quadri 1.975, reddito dominicale euro 6,63, reddito agrario euro 4,59, **foglio 32, particella 633** (ex 266 ex 77), seminativo, classe 3, metri quadri 25, reddito dominicale euro 0,08, reddito agrario euro 0,06, **foglio 32, particella 634** (ex 568 ex 100), vigneto, classe 1, metri quadri 4.830, reddito dominicale euro 63,61, reddito agrario euro 36,17, **foglio 32, particella 635** (ex 568 ex 100), vigneto, classe 1, metri quadri 905, reddito dominicale euro 11,92, reddito agrario euro 6,78, **foglio 32, particella 636** (ex 570 ex 102), seminativo, classe 3, metri quadri 930, reddito dominicale euro 3,12, reddito agrario euro 2,16, **foglio 32, particella 637** (ex 570 ex 102), seminativo, classe 3, metri quadri 1.700, reddito dominicale euro 5,71, reddito agrario euro 3,95, **foglio 32, particella 638** (ex 570 ex 102), seminativo, classe 3, metri quadri 890, reddito dominicale euro 2,99, reddito agrario euro 2,07, **foglio 32, particella 639** (ex 570 ex 102), seminativo, classe 3, metri quadri 370, reddito dominicale euro 1,24, reddito agrario euro 0,86, **foglio 32, particella 640** (ex 571 ex 104), bosco ceduo, classe 3, metri quadri 370, reddito dominicale euro 0,27, reddito agrario euro 0,06, **foglio 32, particella 641** (ex 571 ex 104), bosco ceduo, classe 3, metri quadri 578, reddito dominicale euro 0,42, reddito agrario euro 0,09, **foglio 32, particella 642** (ex 571 ex 104), bosco ceduo, classe 3, metri quadri 620, reddito dominicale euro 0,45, reddito agrario euro 0,10,

foglio 32, particella 643 (ex 574 ex 105), seminativo arborato, classe 3, metri quadri 1.610, reddito dominicale euro 4,99, reddito agrario euro 2,91,

foglio 32, particella 644 (ex 574 ex 105), seminativo arborato, classe 3, metri quadri 440, reddito dominicale euro 1,36, reddito agrario euro 0,80,

foglio 32, particella 645 (ex 574 ex 105), seminativo arborato, classe 3, metri quadri 250, reddito dominicale euro 0,77, reddito agrario euro 0,45,

foglio 32, particella 646 (ex 577 ex 107), seminativo arborato, classe 3, metri quadri 2.175, reddito dominicale euro 6,74, reddito agrario euro 3,93,

foglio 32, particella 647 (ex 577 ex 107), seminativo arborato, classe 3, metri quadri 315, reddito dominicale euro 0,98, reddito agrario euro 0,57,

foglio 32, particella 648 (ex 577 ex 107), seminativo arborato, classe 3, metri quadri 290, reddito dominicale euro 0,90, reddito agrario euro 0,52,

foglio 32, particella 649 (ex 577 ex 107), seminativo arborato, classe 3, metri quadri 100, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,18,

foglio 32, particella 650 (ex 577 ex 107), seminativo arborato, classe 3, metri quadri 260, reddito dominicale euro 0,81, reddito agrario euro 0,47,

foglio 32, particella 651 (ex 580 ex 127), vigneto, classe 2, metri quadri 1.830, reddito dominicale euro 12,76, reddito agrario euro 10,87, *foglio 32, particella 652 (ex 580 ex 127)*, vigneto, classe 2, metri quadri 30, reddito dominicale euro 0,21, reddito agrario euro 0,18, *foglio 32, particella 653 (ex 587 ex 271 ex 127)*, vigneto, classe 2, metri quadri 945, reddito dominicale euro 6,59, reddito agrario euro 5,61, *foglio 32, particella 654 (ex 587 ex 271 ex 127)*, vigneto, classe 2, metri quadri 565, reddito dominicale euro 3,94, reddito agrario euro 3,36, *foglio 32, particella 655 (ex 268 ex 79)*, uliveto, classe 3, metri quadri 255, reddito dominicale euro

0,53, reddito agrario euro 0,40, **foglio 32, particella 656** (ex 268 ex 79), uliveto, classe 3, metri quadri 45, reddito dominicale euro 0,09, reddito agrario euro 0,07. Provenienza La piena proprietà dei beni è pervenuta alla società esecutata (all'epoca con sede in XXXXX) come segue: - quanto alle particelle 561, 562, 582, 651 e 652 (queste ultime due originatesi dalla originaria particella 580) dalla "XXXXX" con atto di compravendita ai rogiti del dottor Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, in data 31 gennaio 2003, repertorio 13460/3124, trascritto a Livorno in data 6 febbraio 2003 al n.1276 particolare; - quanto alle rimanenti particelle del compendio in oggetto dalla "XXXXX" con atto di compravendita ai rogiti del dottor Angelo D'Errico, Notaio in Ponsacco, in data 31 gennaio 2003, repertorio 13460/3124, trascritto a Livorno in data 6 febbraio 2003 al n.1275 particolare. Successivamente, con atto ai rogiti del dottor Giulio Cesare Cappellini, Notaio in Pistoia, in data 11 marzo 2005, repertorio 78749, trascritto a Livorno l'11 aprile 2005 al n.3763 particolare, la società esecutata ha trasferito la propria sede sociale da XXXXX a XXXXX.

Destinazione urbanistica Dalla perizia redatta dal CTU dott. agr. Barbara Poli in data 22 novembre 2023 risulta che: "secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme l'intero compendio ricade nel Subsistema Insediativo UTOE n. 7 Le Casacce, in area sottoposta a piano di lottizzazione vigente di cui all'art. 45 comma 7 (ex zone I turistico ricettive e residenziali). Secondo il P.O.C. adottato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 14 maggio 2021 (pubblicato sul BURT n. 21 del 26 maggio 2021) e ormai in corso di definitiva approvazione, come riferito al CTU dal responsabile dell'ufficio tecnico di

detto Comune, l'intero compendio ricade all'esterno del territorio urbanizzato di Casciana Terme in Zona E4 - Parte del territorio rurale regolamentato dall'art. 25.5 delle N.T.A. In particolare è stato classificato come Terre incolte - "COD 324: Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione" rilevamento effettuato in sede di Piano strutturale, anno 2017-2018 regolamentato dall'art. 24.9 delle N.T.A. Tale area è in parte soggetta a vincolo paesaggistico - Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 classificata come Aree Di Notevole Interesse Pubblico - D.Lgs 42/2004, art. 136.. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU dott. agr. Barbara Poli in data 22 novembre 2023, si precisa quanto segue: sui terreni in oggetto non insistono fabbricati. Il piano di lottizzazione Le Casacce approvato dal consiglio Comunale con delibera n. 46/2006 e i successivi permessi a costruire rilasciati alla società esecutata sono ormai privi di validità: le opere di urbanizzazione non sono mai state iniziate e il terreno in forza del nuovo P.O.C. ha perso ogni possibile edificabilità.

Il professionista delegato

Notaio Claudio Calderoni