

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Notaio Barbara BARTOLINI (su delega del GE del 21 aprile 2017) a norma dell'art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.**291/15**, alla quale è riunita la n. 6/21, promossa da XXXXX (per XXXXX) contro: **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 **11 marzo 2026 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 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 141.000,00**

(centoquarantunomila 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 105.750,00 (centocinquemilasettecentocinquanta 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 4.000,00 (quattromila e centesimi zero).

B. Entro le ore 13.00 del giorno 10 marzo 2026, presso lo studio del Notaio delegato, posto in Pisa, via Luigi Bianchi numero civico 63 (tel. 050 561890), 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. 291/15 NOTAIO BARTOLINI", 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. 291/15 NOTAIO BARTOLINI", 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, 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 Peccioli, via Mazzini numero civico 41, ai piani terreno e primo di un fabbricato bifamiliare, piena proprietà dell'intero di appartamento per civile abitazione, avente accesso da detta via attraverso strada gravata da servitù di passo, composta, al piano terra, da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere e due bagni, oltre a terrazzo e loggiato che circondano su tre lati l'unità immobiliare e, al piano primo, accessibile da scale interne, da ampio disimpegno con accesso a terrazza posta sul lato ovest del fabbricato, bagno, camera dotata di terrazzo posto sul lato est, ed altro locale. Fa inoltre parte del presente lotto, la quota di comproprietà e condominio del resede e del locale tecnico, catastalmente identificato dal subalterno 1 (quale bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3). Il CTU rileva che, al piano terra, nel sottoscala, è stata demolita una porzione del solaio di calpestio ed è stata messa in opera una scala che consente l'accesso al piano seminterrato (catastalmente identificato dal subalterno 2). E' compresa nella presente vendita la quota di comproprietà pari ad 1/8 (un ottavo) della parte finale della strada di accesso all'immobile. Si precisa che dalla relazione del CTU e dalla relazione ipotecaria emerge la presenza di una servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'appartamento in oggetto oltre che di altri beni gravante sulle

particelle 607, 609, 1257 e 1259 (che costituiscono la parte iniziale della strada di accesso) di proprietà del Comune di Peccioli. Occupazione Alla data della perizia il bene era occupato dall'esecutato con la propria famiglia. Confini Proprietà XXXXX (particella 1254), affaccio su corte comune (particella 785 subalterno 1) su due lati, salvo se altri.

Rappresentazione catastale Al **Catasto Fabbricati del Comune di**

Peccioli, nel *foglio 24, particella 785 subalterno 3*, categoria A2, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale metri quadrati 253, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 236, rendita catastale euro 956,74 (l'appartamento); al **Catasto Terreni del Comune di Peccioli**, nel *foglio 24, particella 1389*, vigneto, classe 1, mq. 17, reddito dominicale euro 0,15, reddito agrario euro 0,08, *particella 1390*, vigneto, classe 1, mq. 15, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,07, *particella 1391*, vigneto, classe 1, mq. 2, reddito dominicale euro 0,02,

reddito agrario euro 0,01, *particella 1392*, vigneto, classe 2, mq. 38, reddito dominicale euro 0,15, reddito agrario euro 0,14, *particella 1393*, vigneto, classe 2, mq. 47, reddito dominicale euro 0,18, reddito agrario euro 0,17, *particella 1394*, vigneto, classe 2, mq. 84, reddito dominicale euro 0,33, reddito agrario euro 0,30 (la strada di accesso in comproprietà per 1/8). Il CTU rileva che la planimetria catastale agli atti dell'Ufficio del Territorio presenta delle discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo; nel particolare la planimetria non riporta due pareti a piano sottotetto e sono presenti lievi modifiche interne a piano terra.

Provenienza Il terreno sul quale è ubicato l'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato dai signori XXXXX e XXXXX con atto ai rogiti

del dottor Francesco Ebner, Notaio in Pontedera in data 1 luglio 1980, repertorio 37673, raccolta 5236, trascritto a Livorno il 22 luglio 1980 al n.5294 particolare. Situazione urbanistica Giusta le risultanze della perizia redatta dal CTU geom. Emanuele Fiocco in data 30 gennaio 2017 si precisa che il maggior fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza di licenza edilizia n.163 rilasciata dal Comune di Peccioli in data 5 luglio 1974, e successiva licenza edilizia n.312 rilasciata dal Comune di Peccioli in data 4 giugno 1976, variante al precedente titolo. Per opere di ristrutturazione al fabbricato, in data 26 luglio 1984 è stata rilasciata la concessione edilizia n.635 (pratica edilizia n.1236/84). Il CTU precisa che il permesso di abitabilità contenuto all'interno della pratica è relativo all'abitazione adiacente a quella in oggetto. Per opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi sopra citati, presumibilmente consistenti nella sola realizzazione di una terrazza a piano primo, in data 1 ottobre 1986 è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge n.47/85, protocollo n.6709, progressivo n.0285224203 (pratica edilizia n.438/86); il CTU rileva che la suddetta pratica risulta ancora in corso di definizione. In data 9 ottobre 2012 il Comune di Peccioli ha infatti inviato una raccomandata, in risposta alla richiesta di definizione avanzata dall'esecutato, nella quale richiedeva la documentazione integrativa per il rilascio della concessione in sanatoria. Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo, il CTU ha rilevato le seguenti difformità rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra: - realizzazione di apertura nel solaio di calpestio del piano terra, ricavata nel sottoscala, con inserimento di scala che consente l'accesso all'unità

sottostante (identificata dal subalterno 2); - realizzazione, a piano primo, di pareti in cartongesso per la creazione di altro vano, e creazione di apertura che consente l'accesso ad una porzione di sottotetto non abitabile; - ampliamento della terrazza posta a sud-ovest dell'unità immobiliare, per la quale risulta presentata domanda di condono edilizio dell'1 ottobre 1986 protocollo n.6709, ancora in corso di definizione; - diverso posizionamento di alcune aperture esterne, sia al piano terra che al piano primo; - lievi difformità rilevate nelle dimensioni interne e nelle altezze di alcuni locali.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate dal CTU presso il Comune di Peccioli, non risultano depositate richieste a nome dell'esecutato inerenti tali opere. 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. Inoltre, dalla documentazione agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato di attestato energetico.

Il professionista delegato
Notaio Barbara Bartolini